



UNI 17024 : 2012
UNI 11558 : 2014

VALUTATORE II./II. IMMOBILIARE
VII. ICA/0028-2013



REV-IT/CNGeGL/2026/12



e-valuation
ISTITUTO DI ESTIMO E VALUTAZIONI



GEOVAL
GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

Socio Valutatore n. 317

Socio n. 2135

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 113/2022

Giudice dott. Simona D'OTTAVI

Custode dott. Comm. Katia D'Ercole

GEOMETRA ANGELO CRESCENZI – STUDIO CONSILIUM
Via Pasubio, 36 int. 35 – 63074 SAN BENEDETTO DEL TRONTO
Tel. 388.1112291

geometracrescenzi@gmail.com angelo.crescenzi@geonec.it

PERIZIA
IMMOBILIARE

PERIZIA IMMOBILIARE

R.E. 113/2022

Esecuzione Immobiliare

Debitore Pignorato

[REDACTED]

Avvocato ===

Creditore Procedente

[REDACTED]

Avvocato Fabrizio Panzavuota

Creditore Intervento

[REDACTED]

Dott.ssa Sabrina Bonato

DATE DI RIFERIMENTO

Nomina: 29/11/2024

Giuramento: 29/11/2024

Stima: 24/02/2025

Perizia: 04/03/2025

Prossima Udienza: 04/04/2025

1 PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI

LOTTO 1

| | | |
|-------------|---------------------|------------------------|
| DESCRIZIONE | Destinazione | Residenziale |
| | Categoria Edile | Usato in buono stato |
| | Natura | Appartamento |
| | Costruzione | Realizzata in opera |
| | Anno Costruzione | 1951 (fabbricato) |
| | Ultima rinnovazione | 1996 (sopraelevazione) |

| | | |
|---------|---------------|-----------------|
| DIRITTO | Diritto Reale | Piena Proprietà |
| | Quota | 1000/1000 |

| | | |
|---------------|-------------|-------------------------------|
| TOPONOMASTICA | Comune (PR) | San Benedetto del Tronto (AP) |
| | Via/Civico | Via del Mare, 2 |

| | | | |
|---------|--------|------------|-----------------------|
| CATASTO | T/F | Fabbricati | Altre Unità del Lotto |
| | Fg | 8 | |
| | P.IIIa | 255 | |
| | Sub. | 10 | |

| | | |
|--------------|----------|--------------------|
| USO/POSSESSO | Locato | NO |
| | Possesso | Debitore pignorato |

| | | |
|---------|----------------------|----|
| GRAVAMI | Ipotecari | SI |
| | Servitù | SI |
| | Civici/Censi/Livelli | NO |

| | | |
|-------------|------------|---|
| URBANISTICA | Regolarità | NO |
| | Sanabilità | NO – fiscalizzazione parziale antieconomica |

| | | |
|-------------|-------------------|-----------|
| CONSISTENZA | Catastale | mq 135,00 |
| | Commerciale (SEL) | mq 173,30 |

| | | |
|----------------|----------------------|--|
| BASI DI VALORE | Valore di Mercato | € 261.700,00 al netto dei costi conformità |
| | Valore Base d'Asta | € 235.500,00 |
| | Costi aggiudicatario | € 31.500,00 (opere e sanzioni abusi) |
| | Costi Procedura | € 434,00 (ipotecari) |

1 SOMMARIO

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1 | PROSPETTO DATI SINTETICI LOTTI..... | 2 |
| 2 | DATI GENERALI DELLA PROCEDURA..... | 7 |
| 2.1 | OPERAZIONI E VERIFICHE PRELIMINARI | 7 |
| 2.1.1 | PIGNORAMENTO..... | 7 |
| 2.1.2 | COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C. | 8 |
| 2.1.3 | RISPONDEZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE | 8 |
| 2.1.4 | PARTI INTERESSATE..... | 8 |
| 2.1.4.1 | DEBITORE PIGNORATO | 8 |
| 2.1.4.2 | COMPROPRIETARI..... | 8 |
| 2.1.4.3 | CREDITORE PROCEDENTE | 8 |
| 2.1.4.4 | CREDITORI INTERVENUTI..... | 9 |
| 2.1.4.5 | CREDITORI IPOTECARI | 9 |
| 2.1.5 | SOPRALLUOGO | 9 |
| 2.1.6 | CONDIZIONI ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2000..... | 9 |
| 2.1.7 | NOTE E OSSERVAZIONI..... | 9 |
| 2.2 | CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI | 10 |
| 2.2.1 | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE | 10 |
| 2.2.2 | CRITERI DI MISURAZIONE | 12 |
| 2.2.3 | METODI DI MISURAZIONE | 13 |
| 2.2.4 | CRITERI DI STIMA..... | 14 |
| 2.2.5 | NOTE E OSSERVAZIONI..... | 15 |
| 2.3 | LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO | 16 |
| 2.3.1 | LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO | 16 |
| 2.3.2 | DICHIARAZIONI DI RISPONDEZA DELL'ELABORATO | 17 |
| 2.3.2.1 | ART. 173 BIS D.A.C.P.C. | 17 |
| 2.3.2.2 | ART. 568 C.P.C..... | 17 |
| 2.3.2.3 | INCARICO DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI..... | 17 |
| 2.4 | DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI | 18 |
| 2.4.1 | DIVISIBILITÀ..... | 18 |
| 2.4.2 | FORMAZIONE DEI LOTTI..... | 19 |
| 2.4.3 | ELENCO DEI LOTTI..... | 19 |
| 2.4.4 | NOTE E OSSERVAZIONI..... | 19 |
| 3 | PERIZIA IMMOBILIARE LOTTO 1..... | 20 |
| 3.1 | DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA | 20 |
| 3.2 | DESCRIZIONE GENERALE | 22 |
| 3.2.1 | CARATTERISTICHE DEL TERRENO..... | 22 |
| 3.2.2 | CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO | 22 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 3.2.3 | CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE | 22 |
| 3.2.4 | CONSISTENZA E CONFORMAZIONE..... | 22 |
| 3.3 | AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE | 23 |
| 3.3.1 | CATASTALE | 23 |
| 3.3.1.1 | CATASTO TERRENI:..... | 23 |
| 3.3.1.2 | CATASTO FABBRICATI: | 23 |
| 3.3.1.3 | BENI COMUNI NON CENSIBILI:..... | 24 |
| 3.3.1.4 | BENI COMUNI CENSIBILI:..... | 24 |
| 3.3.1.5 | PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO TERRENI..... | 24 |
| 3.3.1.6 | PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO FABBRICATI | 24 |
| 3.3.1.7 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE..... | 24 |
| 3.3.1.8 | COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE..... | 24 |
| 3.4 | TITOLARITA'..... | 25 |
| 3.4.1 | TITOLARI DEI DIRITTI REALI..... | 25 |
| 3.4.2 | PROVENIENZA..... | 25 |
| 3.4.3 | STORIA IPOTECARIA VENTENNALE..... | 25 |
| 3.4.4 | TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI | 26 |
| 3.4.5 | TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI | 27 |
| 3.4.6 | ISCRIZIONI IPOTECARIE..... | 27 |
| 3.4.7 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ | 29 |
| 3.4.8 | COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA..... | 29 |
| 3.5 | LOCAZIONE E POSSESSO | 31 |
| 3.5.1 | CONTRATTI DI LOCAZIONE | 31 |
| 3.5.2 | CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE..... | 31 |
| 3.5.3 | POSSESSO..... | 31 |
| 3.6 | GRAVAMI | 32 |
| 3.6.1 | SERVITÙ..... | 32 |
| 3.6.2 | GRAVAMI APPARENTI..... | 32 |
| 3.6.3 | VINCOLI..... | 32 |
| 3.6.4 | DIRITTI DEMANIALI..... | 32 |
| 3.6.5 | USI CIVICI..... | 32 |
| 3.6.6 | CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI..... | 32 |
| 3.6.7 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI | 32 |
| 3.6.8 | COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI | 32 |
| 3.7 | STATO CIVILE | 33 |
| 3.7.1 | CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE..... | 33 |
| 3.8 | URBANISTICA..... | 34 |
| 3.8.1 | TERRENO E/O AREA DI SEDIME | 34 |
| 3.8.1.1 | CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE | 34 |
| 3.8.1.2 | VINCOLI E TUTELE | 34 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 3.8.1.3 | CDU | 34 |
| 3.8.1.4 | CARATTERISTICHE AGRICOLE | 34 |
| 3.8.1.5 | CARATTERISTICHE EDIFICATORIE | 35 |
| 3.8.2 | FABBRICATO | 35 |
| 3.8.2.1 | EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI | 35 |
| 3.8.2.2 | ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI | 35 |
| 3.8.2.3 | ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE | 35 |
| 3.8.2.4 | STATO LEGITTIMO | 35 |
| 3.8.2.5 | RISPONDEZZA/DIFFORMITÀ | 35 |
| 3.8.2.6 | COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ | 37 |
| 3.8.2.7 | CONVENZIONI AMMINISTRATIVE..... | 37 |
| 3.8.2.8 | HBU – HIGHEST AND BEST USE | 37 |
| 3.8.2.9 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA..... | 37 |
| 3.8.2.10 | COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA..... | 37 |
| 3.9 | CONDOMINIALE | 39 |
| 3.9.1 | AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE..... | 39 |
| 3.9.2 | REGOLAMENTO DI CONDOMINIO | 39 |
| 3.9.3 | MILLESIMI..... | 39 |
| 3.9.4 | COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA..... | 39 |
| 3.9.5 | QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI | 39 |
| 3.9.6 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE | 39 |
| 3.9.7 | COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE..... | 39 |
| 3.10 | IMPIANTISTICA..... | 40 |
| 3.10.1 | IMPIANTI COMUNI ESISTENTI..... | 40 |
| 3.10.2 | CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI | 40 |
| 3.10.3 | IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI | 40 |
| 3.10.4 | CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI | 40 |
| 3.10.5 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI..... | 40 |
| 3.10.6 | COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI | 40 |
| 3.11 | ACCESSIBILITA' | 41 |
| 3.11.1 | ACCESSO | 41 |
| 3.11.2 | CONFINI | 41 |
| 3.11.3 | INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE..... | 41 |
| 3.11.4 | BARRIERE ARCHITETTONICHE..... | 41 |
| 3.11.5 | ASCENSORE..... | 41 |
| 3.12 | EFFICIENZA ENERGETICA..... | 42 |
| 3.12.1 | FONTE ENERGETICHE RINNOVABILI..... | 42 |
| 3.12.2 | A.P.E..... | 42 |
| 3.13 | AMBIENTALE..... | 43 |
| 3.13.1 | FONTE DI INQUINAMENTO | 43 |

| | | |
|-------------|--|-----------|
| 3.13.2 | ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI..... | 43 |
| 3.13.3 | PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ..... | 43 |
| 3.14 | STRUTTURALE..... | 44 |
| 3.14.1 | TIPOLOGIA STRUTTURALE..... | 44 |
| 3.14.2 | SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE..... | 44 |
| 3.14.3 | CRITICITÀ STRUTTURALI..... | 44 |
| 3.14.4 | ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE..... | 44 |
| 3.14.5 | CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE..... | 44 |
| 3.14.6 | COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE..... | 44 |
| 3.15 | SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE..... | 45 |
| 3.15.1 | LOTTO 1..... | 45 |
| 3.15.1.1 | CARATTERISTICHE POSIZIONALI..... | 45 |
| 3.15.1.2 | CARATTERISTICHE INTERNE..... | 45 |
| 3.16 | SEZIONE ESTIMATIVA..... | 47 |
| 3.16.1 | DATI DI MERCATO..... | 47 |
| 3.16.1.1 | COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI..... | 47 |
| 3.16.1.2 | ANALISI DELLA DOMANDA..... | 47 |
| 3.16.1.3 | ANALISI DELL’OFFERTA – LISTNING PRICES..... | 47 |
| 3.16.1.4 | RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI..... | 48 |
| 3.16.1.5 | INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI DATI..... | 49 |
| 3.16.1.5.1 | DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA)..... | 49 |
| 3.16.1.5.2 | DATI PER LA CAPITALIZZAZIONE (INCOME)..... | 50 |
| 3.16.1.5.3 | DATI PER IL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (COST)..... | 51 |
| 3.16.2 | STIMA DEL VALORE DI MERCATO..... | 51 |
| 3.16.2.1 | STIMA DELL’ASSET..... | 51 |
| 3.16.2.2 | VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA..... | 52 |
| 3.16.3 | COSTI DI CONFORMITÀ..... | 52 |
| 3.16.3.1 | COSTI A CARICO DELL’AGGIUDICATARIO..... | 52 |
| 3.16.3.2 | COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA..... | 52 |
| 3.16.4 | VALORE A BASE D’ASTA..... | 52 |
| 3.16.5 | ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE E FISCALITÀ..... | 55 |
| 3.16.5.1 | VALORE NORMALE..... | 55 |
| 3.16.5.2 | VALORE CATASTALE..... | 57 |
| 3.16.5.3 | QUOTAZIONI O.M.I..... | 57 |
| 3.16.5.4 | DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE..... | 57 |
| 3.17 | TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI..... | 58 |
| 4 | INDICE DEGLI ALLEGATI..... | 59 |

2 DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

2.1 OPERAZIONI E VERIFICHE PRELIMINARI

2.1.1 PIGNORAMENTO

| DATI DEL TITOLO (All. 1) | | | |
|---------------------------|---|--------------|------------|
| Descrizione | ATTO GIUDIZIARIO | | |
| | VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI | | |
| Repertorio | 1808 | Data | 07/12/2022 |
| Trascrizione R.P. | 398 | Data | 24/01/2023 |
| Pubblico Ufficiale | Ufficiale Giudiziario Tribunale Ascoli Piceno | | |
| Soggetto a favore | [REDACTED] | | |
| Unità Negoziale 1 | | | |
| Soggetto contro | [REDACTED] | | |
| Diritto | Piena Proprietà | Quota | 1/1 |
| Comune | San Benedetto del Tronto | | |
| Dati Catastali | CF Fg. 28 P.IIa 255 sub. 10, Cat. A/2, Cons. Vani 6, Via del Mare, 2 | | |
| Note | === | | |

2.1.2 COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Art. 567 comma 2 c.p.c. – Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Nel fascicolo telematico risulta depositata la Relazione Notarile del 30/01/2023 a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco (PG), che conferma della completezza dei documenti previsti dall'art. 567 c.p.c.

2.1.3 RISPONDENZA DEI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

All'esito delle indagini catastali e del confronto in loco, si conferma la rispondenza dei dati indicati nel Pignoramento. Non sussistono elementi di dubbio riguardo l'individuazione degli immobili intestati ai due soggetti.

2.1.4 PARTI INTERESSATE

Si elencano i soggetti interessate alla Procedura relativamente al Debitore Pignorato, Creditore Procedente, Creditori Intervenuti e Creditori Ipotecari.

2.1.4.1 DEBITORE PIGNORATO

- [REDACTED]
[REDACTED] prop. per 6/48 piena proprietà bene personale e per 21/48 piena proprietà in comunione legale dei beni;

- [REDACTED]
prop. per 21/48 piena proprietà in comunione legale dei beni.

2.1.4.2 COMPROPRIETARI

Le quote degli immobili pignorati rappresentano e costituiscono l'intera piena proprietà e non esistono comproprietari.

2.1.4.3 CREDITORE PROCEDENTE

Società [REDACTED] con sede a Conegliano (TV) con l'Avvocato Fabrizio Panzavuota del Foro di Perugia.

2.1.4.4 CREDITORI INTERVENUTI

[REDACTED]

[REDACTED]

con la Dott.ssa Sabrina Bonato.

2.1.4.5 CREDITORI IPOTECARI

[REDACTED]

2.1.5 SOPRALLUOGO

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati si è svolto il giorno 7 febbraio 2025 alla presenza del debitore pignorato che ha consentito l'accesso all'immobile per le verifiche necessarie all'espletamento dell'incarico.

2.1.6 CONDIZIONI ART. 1 COMMA 376-379 LEGGE 178/2000

Gli immobili sono costruiti in regime di edilizia privata e non sussistono le condizioni previste per le comunicazioni obbligatorie ai sensi della normativa citata.

2.1.7 NOTE E OSSERVAZIONI

2.2 CRITERI E METODOLOGIE APPLICATI

2.2.1 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

La relazione è impostata esponendo:

- 1) La Premessa;
- 2) I Criteri di Misurazione;
- 3) I Criteri di Valutazione;
- 4) L'Audit Documentale e la Due Diligence generale per l'intera proprietà;
- 5) La descrizione dei Dati Immobiliari;
- 6) La Stima dei Lotti;
- 7) L'indicazione dei Limiti e le Assunzioni che hanno condizionato la redazione della relazione.

Le argomentazioni trattate con Audit Documentale e Due Diligence, includono separati paragrafi riguardanti la "Conformità", la "Non Conformità", la "Non Definibilità" e i "Costi" per la regolarizzazione delle eventuali irregolarità riscontrate.

In sostanza, all'esito dell'ispezione con accesso presso gli immobili, dell'esame dello stato di fatto, rilievi, note e documentazione fotografica; a seguito delle verifiche con l'esame tra lo stato documentale e lo stato di fatto per ciascuna argomentazione, si esprime un giudizio di:

- "Conformità" ovvero di rispondenza ai requisiti dettati dalla normativa sotto il profilo documentale, dell'esito del sopralluogo, del confronto tra lo stato di fatto e quello documentale;
 - "Non Conformità" ovvero di non rispondenza ai parametri e analisi sopra descritti;
 - "Non Definibilità" contingente all'impossibilità di completare l'analisi a causa dell'irreperibilità della documentazione relativa, l'impossibilità di effettuare la specifica ispezione o entrambe le motivazioni.
- I "Costi" per la regolarizzazione sono indicati in modo separato per ciascun argomento trattato e ove non meglio definibili, sono quantificati a corpo includendovi anche i costi tecnici.

Riguardo alle emergenze Sanitarie, Politiche ed Economiche, si evidenzia la Nota dei quadri tecnici degli Standard IVSC (International Valuations Standard Council) di cui si propone uno stralcio:

"L'emergere verso la fine del 2019 del nuovo coronavirus, noto anche come Covid-19, e la conseguente pandemia globale, ha creato un'enorme incertezza in tutto il mondo. Tra le tante manifestazioni; questo ha portato a un'enorme volatilità del mercato. Questi tempi sono stati resi ancora più interessanti dal punto di vista della valutazione in quanto i valutatori devono valutare le risorse, quando non ci sono prove comparabili e tutti i mercati si trovano ad affrontare un futuro incerto.

L'IVS 103 "Rapporti" richiede che il rapporto di valutazione rilevi una serie di questioni, comprese eventuali incertezze significative o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione.

In effetti, IVS 103 Sezione 10 paragrafo 10.1 e paragrafo 10.2 afferma: "10.1. È essenziale che il rapporto di valutazione comunichi le informazioni necessarie per la corretta comprensione della valutazione o della revisione della valutazione. Un rapporto deve fornire agli utenti previsti una chiara comprensione della valutazione.

10.2. Per fornire informazioni utili, il rapporto deve presentare una descrizione chiara e accurata della portata dell'incarico, del suo scopo e dell'uso previsto (comprese eventuali limitazioni su tale uso) e la divulgazione di eventuali ipotesi, ipotesi speciali (IVS 104 Basi di valore, punto 200.4), incertezza

significativa o condizioni limitanti che incidono direttamente sulla valutazione. L'obiettivo di questa lettera è di fornire ulteriori informazioni sui fattori che possono dare luogo a significative incertezze di valutazione in modo utile a coloro che prepareranno o si baseranno sulla valutazione. Va notato che questo articolo non tratta dell'incertezza causata dalle limitazioni imposte in termini di impegno sull'entità delle indagini o delle informazioni, sebbene questo argomento sia anche rilevante per questi tempi difficili e potrebbe essere trattato in un futuro documento di prospettive IVSC.

L'IVSC, prosegue evidenziando la differenza tra l'incertezza della valutazione e il rischio di mercato:

“Incertezza di valutazione vs. Rischio di mercato.

L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con il rischio. Il rischio è l'esposizione che il proprietario di un'attività ha verso potenziali guadagni o perdite futuri. Il rischio può essere causato da vari fattori che influenzano l'attività stessa o il mercato in cui opera.

Ad esempio:

- *per la riduzione tangibile dei prezzi di mercato dopo la data di acquisizione o valutazione,*
- *un peggioramento dello sviluppo del reddito di un titolo previsto per il futuro,*
- *una perdita di liquidità rispetto ad altre attività,*
- *costi per il mantenimento o lo sviluppo di un bene essendo superiore a quanto attualmente previsto,*
- *il tasso di obsolescenza tecnica o fisica di una risorsa superiore a quello attuale anticipato.*

Tali rischi sono presi in considerazione dagli acquirenti/venditori informati quando prendono in considerazione un'offerta per un'attività e sono bilanciati rispetto ai vantaggi percepiti della proprietà.

Pertanto, il rischio si riflette normalmente nei prezzi di mercato.

Il rischio può essere spesso quantificato. Ad esempio, il rischio di mercato può essere misurato applicando tecniche statistiche a precedenti modelli di fluttuazione dei prezzi o ipotizzando scenari di mercato diversi per modellare risultati diversi. Le tecniche per identificare i rischi e quantificarli sono fondamentali per i vari metodi utilizzati per determinare i tassi di sconto utilizzati nella valutazione.

Mentre il rischio può essere considerato come una misura delle incertezze future che possono comportare un aumento o una diminuzione del prezzo o del valore di un'attività, l'incertezza di valutazione riguarda solo le incertezze che sorgono come parte del processo di stima del valore in una data specifica. La certezza della valutazione e il rischio di mercato sono indipendenti l'uno dall'altro. Ad esempio, la valutazione di un titolo quotato altamente liquido ha poca incertezza, ma quel titolo può ancora essere considerato un rischio di mercato elevato. L'incertezza di valutazione non deve essere confusa con le prove di stress, vale a dire misurare l'impatto su un prezzo o valore corrente di un evento specifico o serie di eventi.

L'incertezza di valutazione può essere causata da vari fattori. Questi possono essere ampiamente suddivisi nelle seguenti categorie:

- *perturbazione del mercato,*
- *disponibilità di input,*
- *scelta del metodo o modello.*

Queste cause dell'incertezza della valutazione non si escludono a vicenda. Ad esempio, l'interruzione del mercato può influire sulla disponibilità di dati pertinenti che, a loro volta, possono creare incertezza sul metodo o sul modello più appropriati da utilizzare. È pertanto probabile che esistano interdipendenza e correlazione tra le cause dell'incertezza e che durante il processo di valutazione è necessario tenerne conto.

L'IVSC conclude dicendo che i valutatori non dovrebbero applicare criteri precisi alle loro valutazioni in quanto questo approccio si basa sul presupposto potenzialmente erroneo che i valori torneranno ai livelli precisi e non vi è alcun modo di prevedere che tale presupposto sia effettivamente corretto.

Sebbene le conseguenze del periodo pandemico siano ormai ampiamente superate, si ritiene comunque opportuna la considerazione delle problematiche che conservano le medesime prerogative anche nell'ambito delle perturbazioni causate dai conflitti in corso che condizionano i mercati essendo questi strettamente legati dalla globalizzazione e dalle fonti di approvvigionamento energetico.

2.2.2 CRITERI DI MISURAZIONE

Riguardo alle consistenze immobiliari si precisa che i criteri di misurazione sono indicati da SIM (Sistema Italiano di Misurazione) per la determinazione delle superfici con destinazione d'uso residenziale.

Il Sistema Italiano di Misurazione è contemplato nello Standard Nazionale Italiano del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), promosso da Tecnoborsa, al capitolo 18 adottato in collaborazione con tutti gli Ordini e Consigli Nazionali, ABI, Agenzia del Territorio, Ministeri competenti, Unioncamere, Università, Associazione E-VALUATIONS, Associazione GEO-VAL, e tutte le Associazioni del settore.

Il nuovo Sistema Italiano di Misurazione (SIM) espone i criteri di computazione delle superfici degli immobili nei casi in cui non è prevista l'adozione di norme e criteri nazionali e Standard Internazionali ed è determinata:

a) Dall'area dell'edificio la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali (per ciascun piano fuori terra dell'edificio medesimo) sino ad uno spessore massimo di cm 50 per quelle esterne, nonché $\frac{1}{2}$ delle pareti interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, fino a uno spessore massimo di cm 25. Nel caso di proprietà indivisa ovvero di edificio terra-tetto riconducibile a un medesimo proprietario saranno ricompresi anche: il vano scala (con misurazione per ogni piano della superficie corrispondente alla proiezione orizzontale), l'eventuale vano ascensore, eventuali cavedi;

b) Dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione:

- Terrazze a livello dell'alloggio, 35%;
- Balconi con vista, 30%;
- Lastrico solare di copertura, di proprietà e uso esclusivo, accessibile dall'interno dell'alloggio 15%, accessibile dalla scala condominiale, 5%;
- Porticati, patii e scale esterne coperte di accesso all'unità principale, 35%;
- Verande dotate di finiture analoghe all'abitazione principale, 80%; veranda non abitabile 60%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,80, 80%;
- Mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale, abitabile (ovvero provvista o che abbia i requisiti per l'ottenimento del certificato di agibilità) con altezza minima superiore a 1,50, 70%;

c) Per gli accessori ubicati nello stesso stabile principale, con agevole accessibilità, potranno essere usati i criteri seguenti:

- Locali seminterrati abitabili (taverne, lavanderia/stireria, cantina) 60%;
- Soffitta/sottotetto, locali ripostiglio (esterni all'unità immobiliare principale ovvero che costituiscono accessori delle superfici principali dell'edificio), 25%;

- Spazi esclusivi di circolazione esterna verticale (quali scale antincendio e assimilabili) e orizzontale (quali ballatoi ecc.), 15%;

- Autorimessa/garage, 50%;

- Posto auto coperto, 30%;

d) Nel caso di aree scoperte pertinenziali sono previsti i seguenti criteri;

- Giardini di appartamento e di edifici a schiera (di uso esclusivo), 10%;

- Giardini/parchi di case indipendenti (ville, villini), 15% se con alberi ad alto fusto, altrimenti 10%; con un peso massimo non superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

e) I coefficienti di ponderazione possono subire delle variazioni in funzione delle caratteristiche del bene nonché in relazione alla posizione, la qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari.

Il vano scala interno è computato per la sua proiezione orizzontale in ogni piano se è di collegamento tra i livelli della stessa unità. Non è computato se costituisce bene comune non censibile o condominiale.

I coefficienti di ponderazione previsti dal criterio SIM, come sopra riportati, potrebbero subire delle variazioni (argomentate/esplicitate dal valutatore) in funzione delle caratteristiche del bene nonché in correlazione con la posizione, qualità ambientale e le peculiarità dei mercati immobiliari locali.

2.2.3 METODI DI MISURAZIONE

Terreni: Non essendo richiesta l'esatta individuazione dei confini di proprietà, circostanza che richiederebbe l'attuazione di una specifica procedura codicistica, la consistenza dei terreni è acquisita in rispondenza ai dati catastali di censimento della particella o delle particelle che costituiscono l'intera proprietà oggetto di perizia.

Verifiche a riguardo sono effettuate controllando la rispondenza della consistenza grafica con quella catastale per riscontrare l'eventuale sussistenza di errori che possano dar luogo alla necessità di correzioni catastali.

In generale, verifiche in loco sono finalizzate a rilevare solo eventuali incongruenze macroscopiche.

Fabbricati: La verifica della consistenza è effettuata con un controllo dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali e quelle di progetto.

Laddove si riscontrasse una sostanziale rispondenza grafica, la verifica dimensionale si limita all'acquisizione di misurazioni a campione sufficienti a controllare la regolarità edilizia e la consistenza nel rispetto dei limiti del dispositivo degli artt. 1537-1538 Codice civile:

Art. 1537: "Quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto.

Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata".

Art. 1538: "Nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura, sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto".

Nel caso in cui l'immobile non disponesse di planimetria né alcuna rappresentazione grafica oppure le condizioni rilevassero la necessità di eseguire verifiche puntuali, si procede al rilievo dimensionale planimetrico con restituzione grafica quotata. L'acquisizione delle misure planimetriche è effettuata con

distanziometro laser o laser scanner planimetrico e la post-elaborazione è eseguita con idoneo software dedicato.

2.2.4 CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima da adottare sottintende a una scelta condizionata dal tipo di valore che si vuole indagare. Se nella maggior parte dei casi, il criterio più ricercato è quello del Valore di Mercato, è spesso necessario analizzare il Criterio del Costo, quello della Trasformazione, il criterio del Valore Complementare e infine il Valore di Sostituzione o di surroga.

Il Metodo di stima sottintende la natura, tipologia e qualità dei dati di mercato che si è nella possibilità di analizzare per soddisfare il Criterio.

La prima analisi da effettuare per orientare la scelta del miglior metodo di stima in qualsiasi criterio estimativo è la possibilità di trasformare l'immobile da stimare per un uso migliore (HBU - Highest and Best Use), circostanza che conduce direttamente un procedimento di capitalizzazione con flusso di cassa scontato.

Solo se s'ipotizza che l'uso attuale sia il migliore, la scelta del metodo di stima segue una ben chiara cronologia e in ordine di affidabilità e rispondenza alle reali attese del mercato immobiliare, i metodi sono applicati in area mercato (Confronto di mercato), area redditi (Capitalizzazione diretta, finanziaria, trasformazioni con flusso di cassa scontato), area costi (Costo di ricostruzione deprezzato).

Il Confronto di mercato si basa sul metodo differenziale che opera sui prezzi marginali delle singole caratteristiche immobiliari e mira ad aggiustare il prezzo scontato sul mercato dai singoli comparabili per stabilire quale prezzo avrebbe scontato se avesse avuto le stesse caratteristiche dell'immobile da valutare. In un sistema di assi cartesiani, l'andamento dei prezzi è curvo, proprio come nella realtà, perché si basa sulla marginalità delle caratteristiche differenziali.

In mancanza di dati per il confronto di mercato, s'ipotizza che l'immobile generi o possa generare un reddito che analizzato unitamente ai costi necessari alla sua gestione, può essere capitalizzato per attualizzare tutti i ricavi netti futuri. La capitalizzazione può essere diretta o finanziaria in funzione della costanza o variabilità degli elementi di calcolo.

Solo se si può verosimilmente ipotizzare che l'immobile non possa in alcun modo generare redditi, allora si può ricorrere al metodo del Costo di Ricostruzione Deprezzato.

Fondamentalmente, con il metodo di stima le indagini preliminari di mercato restano concettualmente immutate ma i confronti tra il subject (immobile oggetto di stima) e i comparabili (immobili simili dello stesso segmento di mercato), sono ampliati a un maggior numero di caratteristiche che si suddividono in superficiali, locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e compravendita.

Sarà perciò innanzi tutto indispensabile eseguire un'analisi del mercato e degli investimenti, dei dati e dei parametri tecnici desumibili in loco, della loro attendibilità, contemporaneità e omogeneità.

Da un attento esame di quanto sopra spiegato e nel rispetto del dispositivo dell'art. 568 del Codice di procedura civile, traspare perciò l'impossibilità di accomunare elementarmente una qualsiasi banca dati estimativa al caso specifico di valutazione immobiliare. In ogni banca dati, infatti, che sia essa lo studio dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) o quello della Borsa Immobiliare dell'Adriatico (C.C.I.A.A.), l'ampia forbice dei valori indicati, è da ritenere puramente indicativa e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari dell'immobile oggetto di stima. Al fine di determinare un valore univoco che sottintende a una forma di ampia garanzia, si deve poi tenere

anche conto delle sensibili variazioni condizionate dalla contingenza della situazione sociale ed economica; dalla capacità di gestire nel modo migliore l'operazione di offerta sul mercato immobiliare; dal rischio di affrontare tempi lunghi di conclusione delle operazioni di vendita e infine, non meno dal rischio di speculazioni. Nel caso del Criterio del Valore di Mercato, quello che si deve esprimere con i procedimenti applicati, è definito all'art. 4 par. 1 lett. 76 del Regolamento n. 575/2013 - Capital Requirement Regulation come il più probabile prezzo per il quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (Codice delle Valutazioni Immobiliari). Nella sezione Estimativa della relazione, posto che quello richiesto dall'art. 568 c.p.c. è il Valore di Mercato si dichiara la metodologia più coerente utilizzata per la valutazione del lotto.

A margine delle operazioni di determinazione del valore di mercato come sopra definito si definisce poi il Prezzo a Base d'Asta che tiene conto di tutti gli aspetti riguardanti la commercializzazione nella particolare forma di mercato. Nella Sezione Estimativa si svolge un'operazione di analisi di tutti i dati raccolti per formulare innanzi tutto un giudizio tecnico sulla commerciabilità con i pregi e le criticità del bene in vendita.

2.2.5 NOTE E OSSERVAZIONI



2.3 LIMITI, ASSUNZIONI E DICHIARAZIONI DELL'ESPERTO

2.3.1 LIMITI E ASSUNZIONI DELL'INCARICO

In relazione alle verifiche urbanistiche, della sanabilità, delle difformità, di eventuali cause civili pendenti, della funzionalità e regolarità degli impianti, dell'esistenza di materiali nocivi occulti e in relazione a qualsiasi accertamento indiretto, pur nella precipua volontà da parte dell'Ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, si deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. D'altra parte, per la natura e i limiti insiti nel mandato conferito all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e per quanto attiene gli importi economici in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

L'indicazione delle procedure e la quantificazione dei costi sono perciò fatte salve le determinazioni dei Responsabili dei Procedimenti presso gli Uffici Pubblici.

Riguardo alla determinazione dei possibili costi di sanatoria c'è da rilevare che si tratta di assunzioni generiche basate sull'analisi delle problematiche tecniche eventualmente riscontrate e relazionate alla fattispecie prevista dalla normativa vigente. Si precisa che tale determinazione cerca di approssimare la reale soluzione che però può essere confermata solo dall'allestimento di una pratica edilizia con istruttoria completa del Responsabile del Procedimento e l'analisi completa delle pronunce dei Tribunali Amministrativi in continua evoluzione.

Considerato che l'Ausiliario non ha il compito di allestire un progetto né discuterne l'istruttoria, circostanza che tra l'altro non sarebbe compatibile con i tempi di svolgimento dell'incarico e quelli estremamente variabili di gestione delle

Amministrazioni Comunali, le informazioni fornite devono essere considerate generiche e potrebbero subire variazioni anche sostanziali.

Riguardo ai costi tecnici presunti per le regolarizzazioni delle difformità catastali edilizie-urbanistiche, in mancanza di tariffe ufficiali e stante la variabile soggettiva dei singoli professionisti che potrebbero essere incaricati, sono anch'essi indicati forfetariamente.

2.3.2 DICHIARAZIONI DI RISPONDEZZA DELL'ELABORATO

2.3.2.1 ART. 173 BIS D.A.C.P.C.

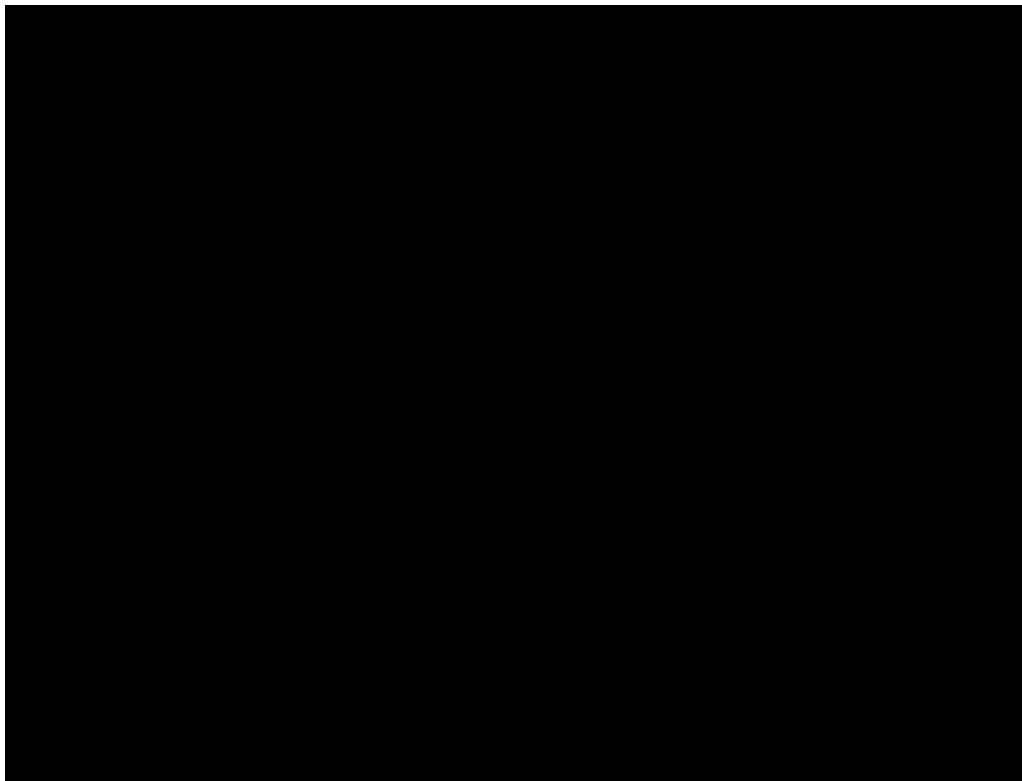
Le operazioni tecniche e le indagini svolte sono finalizzate all'adempimento di quanto previsto dall'art. 173 bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile.

2.3.2.2 ART. 568 C.P.C.

La determinazione del Valore di Mercato risponde esattamente al dispositivo dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile.

2.3.2.3 INCARICO DEL GIUDICE DELLE ESECUZIONI

La perizia Immobiliare è conforme al mandato di cui al verbale di giuramento depositato.



2.4 DIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

In questo capitolo si esamina l'eventuale divisibilità dell'Asset e l'identificazione del lotto o dei lotti che sono oggetto della perizia immobiliare.

L'analisi è conseguenza del confronto dello stato di fatto e di diritto della proprietà oltre l'analisi dell'Highest And Best Use.

2.4.1 DIVISIBILITÀ

L'ipotesi di dividere e quindi trasformare uno o più immobili, deve rispondere sia al requisito dell'HBU (Highest and best use) sia alla verifica di sussistenza contestuale di quattro prerogative fondamentali cioè, la trasformazione deve essere:

Legalmente consentita;

Tecnicamente realizzabile;

Economicamente conveniente;

Finanziariamente sostenibile.

Presupposto LEGALE – È indispensabile che le norme imperative vigenti consentano la divisione dell'immobile originario da cui si vuole ipotizzare la derivazione di due porzioni autonome. L'eventuale divisione deve rispettare perciò le norme del Codice civile, delle norme urbanistiche e edilizie, le norme igienico sanitarie.

Presupposto TECNICO – La divisione deve essere tecnicamente realizzabile in funzione delle caratteristiche tipologiche, strutturali e architettoniche dell'immobile.

Presupposto ECONOMICO – Analizzando i costi di trasformazione per rendere autonome e indipendenti le porzioni derivate e il rapporto di complementarità che scaturisce dalla divisione dell'immobile originario, deve essere soddisfatto il presupposto economico secondo cui, il valore della somma delle parti derivate deve essere uguale o superiore a quello della parte intera originaria.

Presupposto FINANZIARIO – La trasformazione può essere eseguita in equity (capitale proprio) oppure con finanziamento (accesso al credito). È indispensabile che esista Equity cioè disponibilità economica per il costo complessivo o per una sola percentuale di esso e che quindi, il resto sia garantito da un finanziamento. In questa ipotesi, è altrettanto indispensabile che l'investitore possa godere del rating necessario per l'accesso al credito. Il presupposto non è deducibile dal Consulente Tecnico d'Ufficio. Nella fattispecie, la natura e tipologia del bene, unitamente alla quota di diritto, non rendono necessaria la valutazione di divisibilità.

2.4.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

In funzione della natura e tipologia dei beni periziati, della quota di diritto e dell'Highest and Best Use, al fine di analizzare la migliore strategia commerciale per la vendita, si determina la formazione dei lotti che si ritiene possano costituire le unità autonomamente utilizzabili da immettere sul mercato.

2.4.3 ELENCO DEI LOTTI

LOTTO 1 – Appartamento al secondo piano di un piccolo un fabbricato residenziale.

2.4.4 NOTE E OSSERVAZIONI



3.1 DESCRIZIONE PER LA FORMAZIONE DEL BANDO D'ASTA

Diritti dell'intera quota di Piena Proprietà su immobile a destinazione residenziale nel Comune di San Benedetto del Tronto, Via del Mare, 2.

L'immobile è stato destinato ad abitazione.

Il Lotto è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio di mappa n. **28** con la **P.IIa 255 sub. 10**, Cat. A/2 (Abitazione civile), Classe 3, Cons. 6 vani, superficie catastale mq 135, R.C. € 480,30.

Conformazione: L'unità residenziale al piano secondo è formata da un ampio ingresso-soggiorno da cui un piccolo disimpegno consente il collegamento al tinello con cucina e ripostiglio, a un bagno e due camere da letto. L'unità è interamente perimetrata sui quattro lati da un ampio terrazzo. Di fianco all'ingresso, una scala con ripostiglio sottoscala, collega l'appartamento a un sottotetto con camere e bagno e un altro terrazzo in copertura.

Utilizzo e condizioni: La destinazione è residenziale in zona discretamente appetibile. Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone.

La consistenza commerciale dello stato legittimo da ripristinare, al lordo dei muri interni e perimetrali è di mq 110,45 oltre mq 179,7 di terrazza.

Gli impianti civili esistenti sono quello elettrico, idrico e riscaldamento con impianto a gas metano con caldaia esterna e radiatori di acciaio.

Locazione e possesso: L'unità non è locata ed è in possesso è abitata dai debitori pignorati.

Servitù: non esistenti; Gravami non cancellabili: non esistenti.

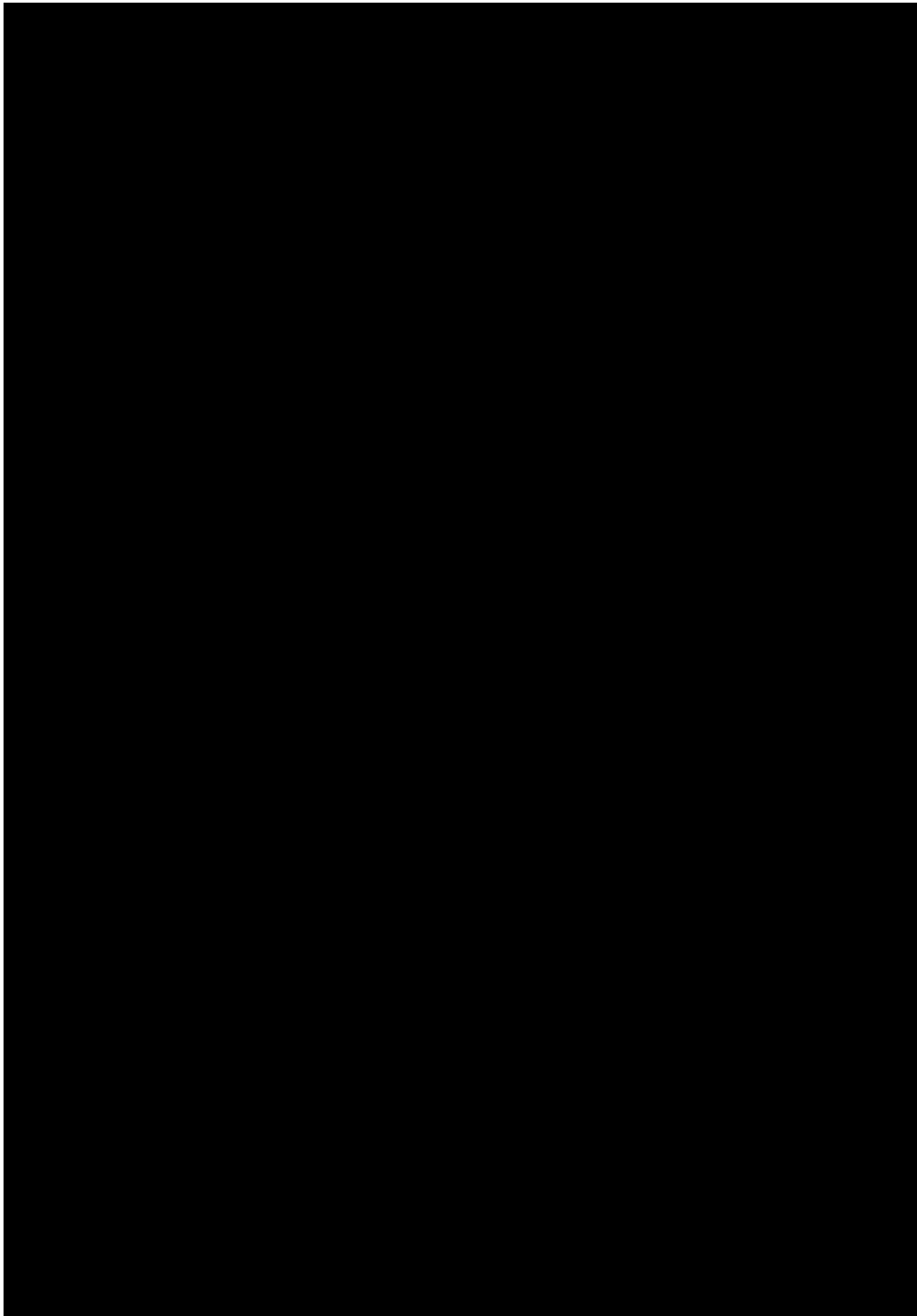
Situazione ambientale: non si rileva l'esistenza di rifiuti speciali né pericolosi. L'appartamento è tuttora completamente arredato.

La situazione edilizia è DIFFORME ed esiste un ordine di demolizione e ripristino con cui si deve ridurre la superficie dell'appartamento, demolire una pergola e un volume sul terrazzo, demolire una struttura di ferro sul terrazzo in copertura e impedire l'accesso al sottotetto che nella sua realizzazione di fatto è abusivo.

La fiscalizzazione è limitata al sottotetto ma ai fini commerciali non se ne tiene conto a causa dell'antieconomicità.

Il Valore di mercato al lordo delle conformità è definito in € 293.000,00.

Il Valore a Base d'Asta definito come Valore con assunzioni e al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario è di **€ 235.500,00**.



3.2 DESCRIZIONE GENERALE

3.2.1 CARATTERISTICHE DEL TERRENO

Il terreno che costituisce il sedime del fabbricato è pianeggiante e di forma regolare.

3.2.2 CARATTERISTICHE E FINITURE DEL FABBRICATO

Il fabbricato dove è ubicata l'unità pignorata è stato costruito nel 1951 e l'esterno conserva le caratteristiche costruttive e finiture dell'epoca

Le finiture interne sono discreta qualità.

3.2.3 CARATTERISTICHE E FINITURE DELL'UNITÀ E DELLE PERTINENZE

Non si rileva l'esistenza di finiture di particolare pregio.

3.2.4 CONSISTENZA E CONFORMAZIONE

La consistenza è indicata in metri quadrati di SEL (Superficie Esterna Lorda).

STATO DI FATTO

| LOTTO | Destinazione | Piano | Superficie | NOTE |
|-------|-------------------|-------|------------|-----------------------------------|
| | | | SEL | |
| 1 | Abitazione | 2° | mq 120,50 | Al lordo dell'ampliamento abusivo |
| | Terrazza | | mq 139,20 | Al netto delle opere abusive |
| | Infisso alluminio | | mq 6,76 | abusivo |
| | Pergola | | mq 24,63 | abusivo |
| | Sottotetto | | mq 87,93 | abusivo |

STATO LEGITTIMO

| LOTTO | Destinazione | Piano | Superficie | Indice Mercantile | COMMERCIALE |
|-------|--------------|---------|------------|----------------------|-------------|
| | | | SEL | | |
| 1 | Abitazione | Secondo | mq 110,45 | 1,00 | mq 110,45 |
| | Terrazza | | mq 179,70 | 0,35 | mq 62,90 |

La SEL (Superficie Esterna Lorda) è calcolata con le misure rilevate direttamente in loco.

La consistenza commerciale, rispondente allo stato legittimo è di mq 173,30.

La conformazione del lotto è indicata nella mappa catastale (All. 2), nella planimetria catastale (All. 4) e quella con l'indicazione degli abusi (All. 5) che si producono.

3.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

3.3.1 CATASTALE

La sezione Catastale individua i dati di classamento attuali degli immobili sia al catasto terreni, sia al catasto fabbricati e con le precisazioni catastali, ne verifica la cronologia dei passaggi per garantirne la regolarità o le difformità. A seguire si determina la Conformità o la Difformità e di conseguenza gli eventuali costi per la regolarizzazione e circolabilità del Lotto.

3.3.1.1 CATASTO TERRENI:

Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Foglio di mappa n. 28 (All. 2)

| P.IIa | Qualità | Classe | Ha | R.D. (€) | R.A. (€) | All. |
|-------|-------------|--------|----------|----------|----------|------|
| 255 | Ente urbano | - | 00.05.27 | - | - | |

Intestazione Catastale: Aree di Enti Urbani e Promiscui

3.3.1.2 CATASTO FABBRICATI:

Comune di San Benedetto del Tronto (AP), Foglio di mappa n. 28 (All. 2)

| P.IIa | Sub. | Cat. | Classe | Cons. | Sup. Cat. | R.C. (€) | All. |
|-------|------|------|--------|--------|---------------|----------|------|
| 255 | 10 | A/2 | 3 | 6 vani | 135 mq Totale | € 480,30 | 3 |

Intestazione Catastale:

- [REDACTED]
[REDACTED] prop. per 6/48 piena proprietà bene personale e per 21/48 piena proprietà in comunione legale dei beni;

- [REDACTED]
prop. per 21/48 piena proprietà in comunione legale dei beni.

L'unità è individuata per conformazione e consistenza catastale con la planimetria allegata (All. 4).

Non esiste elaborato planimetrico catastale.

3.3.1.3 BENI COMUNI NON CENSIBILI:

Non esistono Beni Comuni Non Censibili univocamente individuati ma si ritiene che debba essere considerata tale la scala esterna di accesso e il vano scala interno al fabbricato.

3.3.1.4 BENI COMUNI CENSIBILI:

Non esistono Beni Comuni Censibili.

3.3.1.5 PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO TERRENI

La P.lla 255 del Fg. 28 di San Benedetto del Tronto è un Ente Urbano di mq 527 già all'impianto meccanografico.

3.3.1.6 PRECISAZIONI CATASTALI CATASTO FABBRICATI

Il sub. 10 della P.lla 255, è originato dalla variazione/soppressione dei Subb. 1, 2 e 3 e nel 1990, è stato censito come Lastrico Solare (F/5).

Con successiva variazione n. 3883/92 del 13/11/1992, è diventato un'abitazione (A/2).

3.3.1.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CATASTALE

La situazione catastale dello stato di fatto è **DIFFORME** ma è da considerare **CONFORME** allo stato legittimo edilizio.

La planimetria catastale corrisponde di fatto allo stato legittimo dell'immobile. Per questo motivo, non rappresenta le opere abusive e/o difformi che sono poi state contestate dall'Amministrazione Comunale e di cui esiste un ordine di demolizione.

3.3.1.8 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Considerato l'onere di ripristino e di eliminazione delle opere abusive, non sussiste l'onere di regolarizzare l'unità sotto l'aspetto catastale.

Ciò fatta salva la volontà dell'aggiudicatario di procedere alla fiscalizzazione delle opere che non si possono demolire. In tal caso, dopo la regolarizzazione con sanatoria, si dovrà procedere alla variazione catastale che resterà comunque a carico dell'aggiudicatario.

Per la variazione, si dovrà procedere alla rilevazione del sottotetto e alla predisposizione di una variazione DOCFA con un costo tecnico che si può preventivare in € 700,00 oltre oneri tecnici e diritti catastali € 70,00, in c.t. per complessivi € 1.000,00.

3.4 TITOLARITA'

La sezione Titolari  indaga la provenienza ipotecaria estesa al ventennio compreso le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli che gravano sugli immobili, dividendoli tra quelli cancellabili dalla procedura e quelli che invece non possono essere cancellati.

3.4.1 TITOLARI DEI DIRITTI REALI

- [REDACTED]
[REDACTED] prop. per 6/48 piena propriet  bene personale e per 21/48 piena propriet  in comunione legale dei beni;
- [REDACTED]
prop. per 21/48 piena propriet  in comunione legale dei beni.

3.4.2 PROVENIENZA

La provenienza indica l'atto o gli atti con cui si   costituito il diritto oggetto di perizia.

- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico - COMPRAVENDITA
- Dati del Titolo: Data **06/08/1990**, Repertorio **33598**
- Trascrizione: R.P. **3732** del **10/08/1990 (All. 6)**
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Dario Pallisco di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Diritto: Piena Propriet ; Quota 14/24 Piena Propriet  e 7/24 Nuda Propriet ;
- Asset: Comune San Benedetto del Tronto; Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. **28**, P.lla **255/10**.
- Note: La cessione   stata effettuata in regime di comunione legale dei beni del [REDACTED]

3.4.3 STORIA IPOTECARIA VENTENNALE

La verifica delle provenienze nel ventennio completa la continuit  ipotecaria per il controllo dei passaggi intermedi della titolarit  ed   indicata se il titolo non   antecedente ai venti anni.

- Natura del Titolo: Atto mortis causa - SUCCESSIONE
- Dati del Titolo: Data **31/05/1971**, Repertorio **12/35**
- Trascrizione: R.P. **2051** del **01/06/1971 (All. 7)**
- Pubblico Ufficiale: Ufficio del Registro

- Soggetto a Favore: Nipoti: [REDACTED] coniuge usufruttuaria [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Diritto: Piena Proprietà; Quota 1/1;
- Asset: Catasto Fabbricati Foglio di mappa n. 28, P.IIa 255 sub. 1, 2 e 3.
- Note: Denuncia Rettificata con nuova Successione 31/05/1972 n. 118 Vol. 36, trascritta al R.P. n. 1961 il 06/06/1972 (**All. 8**). La rettifica riguarda la quota caduta in successione che è di 1/2 e non l'intera piena proprietà.

➤ Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico – ACCETTAZIONE EREDITA'

- Dati del Titolo: Data **06/05/1971**
- Trascrizione: R.P. **301** del **22/01/1972** (**All. 9**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Alessandro Ascolani di Offida
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
[REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Diritto: Non specificato.
- Asset: Comune San Benedetto del Tronto Via Alberto da Barbiano; Area con scheletro di cemento armato di un fabbricato di due piani Catasto Terreni Foglio di mappa n. **25**, P.IIe **57/i, 97/u**.
- Note: L'accettazione dell'eredità, indicata nel certificato notarile, non riguarda l'immobile pignorato ma altro fabbricato sito sempre a San Benedetto del Tronto in Via Da Barbiano, nella zona tra Via dei Laureati e Via Fanfulla Da Lodi.

3.4.4 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le Trascrizioni Pregiudizievoli Cancellabili con ordine del Giudice, fatta esclusione del costo di cancellazione, non costituiscono un gravame della Titolarità a carico dell'Asset.

Sul bene pignorato non gravano altre formalità pregiudizievoli cancellabili dalla procedura oltre al pignoramento già indicato in premessa (**All. 1**).

3.4.5 TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NON CANCELLABILI

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le Trascrizioni Pregiudizievoli Non Cancellabili dal Giudice, costituiscono un gravame della Titolarità a carico dell'Asset.

Nella fattispecie, non si rilevano Trascrizioni pregiudizievoli non cancellabili dalla Procedura.

3.4.6 ISCRIZIONI IPOTECARIE

➤ Ipotecche Volontarie:

- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- Dati del Titolo: Data **05/03/1993**, Repertorio 43551
- Iscrizione: R.P. **179** del **06/03/1993** (**All. 10**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Dario Pallisco di San Benedetto del Tronto
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: Lire **50.000.000**; Totale Ipoteca: Lire **100.000.000**;
- Durata: 10 anni;
- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 28, P.la **255/10**.
- Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
- **NOTE – L'ipoteca è ultraventennale e non è stata rinnovata quindi è da considerare PERENTA.**

- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- Dati del Titolo: Data **23/09/1998**, Repertorio 22785
- Iscrizione: R.P. **1215** del **26/09/1998** (**All. 11**)
- Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Albino Farina di Grottammare
- Soggetto a Favore: [REDACTED]
- Soggetto Contro: [REDACTED]
- Capitale: € **200.000.000**; Totale Ipoteca: € **400.000.000**;
- Durata: 15 anni;

- Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 28, P.Illa **255/10**.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
 - **NOTE – L’ipoteca è ultraventennale e non è stata rinnovata quindi è da considerare PERENTA.**
- Natura del Titolo: Atto Notarile Pubblico – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- Dati del Titolo: Data **02/04/2008**, Repertorio 102676/13224
 - Iscrizione: R.P. **642** del **04/04/2008 (All. 12)**
 - Pubblico Ufficiale: Notaio dott. Albino Farina di Grottammare
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Capitale: **€ 80.000.000**; Totale Ipoteca: **€ 120.000.000**;
 - Durata: 10 anni;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. 28, P.Illa **255/10**.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **NO**
- Ipotecche Giudiziali:
- ===
- IPOTECHE LEGALI:
- Natura del Titolo: ISCRIZIONE A RUOLO
- Dati del Titolo: Data **03/02/2020**, Repertorio 1601/820
 - Iscrizione: R.P. **100** del **05/02/2020 (All. 13)**
 - Pubblico Ufficiale: [REDACTED]
 - Soggetto a Favore: [REDACTED]
 - Soggetto Contro: [REDACTED]
 - Capitale: **€ 212.900,12**; Totale Ipoteca: **€ 425.800,24**;
 - Asset: Diritto Piena Proprietà; Quota 1/1; Comune San Benedetto del Tronto; Catasto Fabbricati, al Foglio di mappa n. **28**, P.Illa **255/10**.
 - Presenza altri immobili ipotecati: **SI**

- **NOTE – L’ipoteca è iscritta sull’unità negoziale per la quota dell’intera proprietà a carico del debitore [REDACTED], ciò in eccedenza del suo diritto poiché non sono stati considerati i diritti di proprietà della coniuge [REDACTED] per via della comunione legale dei beni.**

Ai fini della Conformità dalle Libertà Ipotecarie, si tiene conto che le ipoteche sono Cancellabili con ordine del Giudice perciò fatta esclusione del costo di cancellazione, non costituiscono un gravame della Titolarità a carico dell’Asset salvo il costo da sostenere per la cancellazione.

3.4.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DELLA TITOLARITÀ

Si rileva la **CONFORMITA’** della titolarità riguardo l’intestazione ipotecaria dei beni allo stato di fatto.

3.4.8 COSTI CONFORMITÀ IPOTECARIA

Il costo analitico per la restrizione dell’ipoteca giudiziale può essere effettuato solo a seguito dell’aggiudicazione poiché la Tassa Ipotecaria si calcola sul minor valore tra l’ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione dell’immobile trasferito nella misura dello 0,50% con un minimo di € 200,00, oltre Tassa Ipotecaria di € 35,00 e Imposta di Bollo € 59,00.

Per l’Ipoteca Volontaria, se iscritta a garanzia di un finanziamento a medio e lungo termine ed erogata da un istituto di credito, il costo è invece limitato a € 35,00 per l’Imposta di Bollo.

Le trascrizioni pregiudizievoli cancellabili hanno un costo fisso di € 294,00.

Ai già menzionati costi, si devono aggiungere gli oneri tecnici di compilazione della formalità e la consegna all’ufficio.

Considerati gli importi dei crediti e i valori a base d’asta dei singoli immobili, quelli di seguito indicati, sono i costi presumibilmente previsti per la cancellazione.

Cancellazioni:

| | |
|--|-----------|
| Trascrizione pignoramento 398/2023: | € 294,00; |
| Iscrizione ipoteca volontaria (perenta) 179/1993: | € 35,00; |
| Iscrizione ipoteca volontaria (perenta) 1215/1998: | € 35,00; |
| Iscrizione ipoteca volontaria 642/2008: | € 35,00; |
| Iscrizione ipoteca legale 100/2020: | € 35,00; |

Totale costi per Cancellazioni Ipotecarie € **434,00** oltre oneri tecnici, salvo differente determinazione dell'ufficio.

Il costo di conformità ipotecaria è a carico dell'aggiudicatario ma non scontato dal Valore di Mercato perché anticipato dalla procedura.

3.5 LOCAZIONE E POSSESSO

Il Possesso comprende le informazioni riguardanti lo stato locativo e chi occupa o detiene l'immobile.

3.5.1 CONTRATTI DI LOCAZIONE

Stato dell'Asset: NON LOCATO.

3.5.2 CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

3.5.3 POSSESSO

L'immobile è occupato e abitato dai debitori pignorati.

3.6 GRAVAMI

Le informazioni riguardano l'esistenza di eventuali Servitù, Gravami apparenti, Vincoli, Diritti Demaniali, Usi Civici, Censi e Livelli.

3.6.1 SERVITÙ

Non si rileva l'esistenza di servitù trascritte.

3.6.2 GRAVAMI APPARENTI

Non si rileva l'esistenza di gravami apparenti.

3.6.3 VINCOLI

Non si rileva l'esistenza di vincoli.

3.6.4 DIRITTI DEMANIALI

Non si rileva l'esistenza di diritti demaniali.

3.6.5 USI CIVICI

Non si rileva l'esistenza di Usi Civici.

3.6.6 CENSI, LIVELLI, ENFITEUSI

Non si rileva l'esistenza di censi, livelli né enfiteusi.

3.6.7 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ DEI GRAVAMI

Si rileva la **CONFORMITÀ** della titolarità riguardo l'intestazione ipotecaria dei beni allo stato di fatto.

3.6.8 COSTI CONFORMITÀ GRAVAMI

===

3.7 STATO CIVILE

3.7.1 CONVENZIONI MATRIMONIALI E PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE

I debitori pignorati sono coniugati in regime di comunione legale.

3.8 URBANISTICA

La sezione Urbanistica è indispensabile per capire lo stato di fatto e di diritto degli immobili sotto il profilo edilizio e urbanistico.

Nel caso dei terreni, si verifica la destinazione urbanistica e se sono esistenti costruzioni fisse o amovibili.

Per gli altri immobili, si prosegue l'indagine relazionando sulle ricerche effettuate con l'accesso agli atti quindi dapprima l'elencazione dei permessi, licenze, autorizzazioni, Denunce DIAE, SCIA, CILA, Condoni, Sanatorie e poi l'esistenza di eventuali difformità mediante il confronto tra lo stato autorizzato e quello rilevato in loco durante il sopralluogo.

L'Audit documentale è completato con la verifica dell'esistenza di agibilità/abitabilità ed eventuali convenzioni edilizie.

Sempre in questo capitolo, si analizza l'Highest and Best Use ovvero il miglior utilizzo dell'immobile che deve essere tecnicamente e legalmente consentito, economicamente conveniente e finanziariamente sostenibile.

Si conclude con la Due Diligence e la dichiarazione di conformità o difformità con gli eventuali costi di regolarizzazione ove possibile e in caso contrario, con i costi di demolizione.

3.8.1 TERRENO E/O AREA DI SEDIME

3.8.1.1 CLASSIFICAZIONE AMBIENTALE

Nel Comune di San Benedetto del Tronto, l'area dov'è ubicato il fabbricato è compresa nel P.R.G. come Zona A3 Storica Porto d'Ascoli, normata con l'Art. 28/3 delle N.T.A.

3.8.1.2 VINCOLI E TUTELE

L'area è in zona PAT con rischio esondazione limite aree a rischio moderato – E1.

3.8.1.3 CDU

===

3.8.1.4 CARATTERISTICHE AGRICOLE

===

3.8.1.5 CARATTERISTICHE EDIFICATORIE

===

3.8.2 FABBRICATO

3.8.2.1 EPOCA DI COSTRUZIONE EDIFICI

L'epoca di costruzione dell'intero fabbricato risale al 1951.

3.8.2.2 ATTI AUTORIZZATIVI DI COSTRUZIONE DEFINITI

- Autorizzazione Prot. 7529 del 1°/12_1951 (**All. 14**)
- Permesso di Costruzione n. 13645 del 21/11/1957 (**All. 15**)
- Permesso di Costruzione n. 6635 del 12/08/1959 (**All. 16**)
- Concessione Edilizia n. 644 del 06/01/1979 (**All. 17**);
- Concessione Edilizia n. 146 del 24/04/1990 (**All. 18**);
- Concessione Edilizia n. 746 del 12/06/1996 (**All. 19**)

3.8.2.3 ATTI AMMINISTRATIVI PRESENTATI E IN CORSO DI DEFINIZIONE

Non esistono Denunce di Inizio Lavori, CILA, SCIA in attesa di definizione né domande di condono né sanatoria.

L'istanza di sanatoria prot. 19350 del 16/04/2008 ha ottenuto il diniego prot. 17603 in data 03/04/2009 che ha poi condotto all'ordinanza di demolizione del 2024 di cui appresso.

3.8.2.4 STATO LEGITTIMO

L'atto amministrativo che determina lo stato legittimo è quello relativo al P.d.C. 746/96 che autorizza l'ampliamento e modifica del secondo piano (**All. 19**).

3.8.2.5 RISPONDENZA/DIFFORMITÀ

Lo stato di fatto dell'immobile al primo piano è difforme dallo stato legittimo.

L'Amministrazione Comunale, con ordinanza dirigenziale prot. 879 del 02/09/2024 (**All. 20**) prodotta dallo stesso debitore pignorato, ha ordinato la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

In particolare, l'originaria ordinanza di demolizione n. 57 del 14/06/2007 ebbe già a ingungere alla rimozione delle seguenti opere abusive:

- 1) Ampliamento planimetrico dell'unità abitativa al piano secondo di mq 9,07 circa (superficie complessiva assentita mq 127,54, rilevata mq 136,61), con conseguente incremento volumetrico di mc 24,49;
- 2) Delimitazione di porzione del balcone/terrazzo che insiste sul fronte sud, e precisamente in aderenza al vano scala, con profilati di alluminio e vetro e copertura in pannelli sandwich, per una superficie coperta di mq 6,76 circa ed un volume di mc 18,25 (h 2,70 ml);
- 3) Posizionamento di un pergolato ligneo, sul fronte sud, sovrastante il terrazzo che insiste al piano secondo, costituito da una struttura portante con pilastri e travi e manto di copertura in telo frangisole, per un ingombro pari a mq 24,63 circa (h 2,69 ml);
- 4) Sottotetto originariamente non accessibile, risulta attualmente praticabile ed annesso all'unità sottostante per mezzo di una scala in muratura ed è utilizzato a civile abitazione. Detta unità immobiliare ha una superficie calpestabile di mq 87,93 circa ed un volume di mc 276,91 (h max 2,68 ml, h min 1,48 ml); Inoltre, sempre sullo stesso piano, risulta realizzato un terrazzo a tasca con esposizione sud/est, della superficie non residenziale di mq 20,79 circa;
- 5) Sul terrazzo di cui sopra, sovrastante e a protezione della porta di accesso allo stesso posta sul fronte est, risulta posizionata una struttura con telaio in ferro e copertura di lamiera grecata, per una superficie di mq 5,68 circa (h 2,03 ml).

Il ripristino è condizionato alla demolizione dell'ampliamento planimetrico dell'unità abitativa al secondo piano; della delimitazione del terrazzo con infisso; del pergolato ligneo; della struttura con telaio di ferro in copertura; nonché a rendere inaccessibile il sottotetto.

Alternativa all'esecuzione dell'ordinanza di ripristino, è l'ipotesi di fiscalizzazione che deve però rispondere a determinati requisiti tecnico-legali legati soprattutto alla impossibilità di demolire l'opera e ripristinare lo stato legittimo.

In tal caso, l'unico intervento che può ritenersi sostanzialmente pregiudizievole in fase di demolizione è il sottotetto tanto che l'Amministrazione Comunale, non ha ordinato la demolizione ma solo di renderlo inaccessibile.

A norma di Legge, l'eventuale fiscalizzazione, non consegue una sanatoria ma costituisce solo una sanzione pecuniaria che si sostituisce alla mancata demolizione o rimessa in pristino dell'abuso non sanabile.

Tutte le altre opere abusive sono eliminabili senza pregiudizio alla statica del fabbricato o dell'unità stessa quindi non sono fiscalizzabili ma si dovrà procedere comunque alla rimessa in pristino.

3.8.2.6 COLLAUDO/AGIBILITÀ/ABITABILITÀ

Agli atti esaminati presso il Comune, non si rilevano atti di collaudo né agibilità o abitabilità.

3.8.2.7 CONVENZIONI AMMINISTRATIVE

Non risulta l'esistenza di convenzioni con il Comune.

3.8.2.8 HBU – HIGHEST AND BEST USE

Si ritiene che l'attuale uso e destinazione dell'unità sia il migliore degli usi possibili.

3.8.2.9 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ URBANISTICA

Ai fini Edilizi-Urbanistici, l'unità è da considerare **NON CONFORME** per le difformità sopra descritte e analiticamente contestate dall'Amministrazione Comunale.

3.8.2.10 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Opere edili:

- Demolizione dell'ampliamento planimetrico dell'unità abitativa al secondo piano: l'intervento non pregiudica la stabilità del fabbricato quindi si riconduce alla demolizione e ricostruzione della parete esterna costruita in ampliamento. L'opera comporta modifiche agli impianti e agli infissi oltre al ripristino delle impermeabilizzazioni esterne e pavimentazioni. Si stima l'intervento a corpo in € 20.000,00;
- Delimitazione del terrazzo con infisso: si tratta del solo smontaggio di un infisso di alluminio anodizzato e vetrate che tra opera e trasporto a discarica, si può quantificare a corpo in € 500,00;
- Demolizione del pergolato ligneo: il pergolato è facilmente smontabile con un costo comprensivo di trasporto a discarica di € 500,00;

- Demolizione struttura con telaio di ferro in copertura: come per l'infisso e il pergolato, anche la struttura di ferro sul terrazzo, comporta un costo a corpo di € 500,00
- Rendere inaccessibile il sottotetto: sebbene autorizzato, il sottotetto è stato poi realizzato con un'altezza minima che da ml 0,00 è stata elevata a ml 1,20 circa rendendolo di fatto da non accessibile e comodamente utilizzabile tanto che è oggi utilizzato come zona notte. Renderlo inaccessibile, significa murare il vano scala, ma sarebbe così precluso l'eventuale accesso occasionale per le manutenzioni e riparazioni del tetto. Si ritiene perciò opportuno realizzare un solaio di chiusura con una botola di ispezione. L'opera può essere quantificata a corpo in € 5.000,00.

Alle opere edilizie di ripristino, si devono aggiungere i costi tecnici per il calcolo strutturale, la sicurezza e dd.II. che si stimano a corpo in € 5.000,00.

Il costo complessivo per la conformità edilizia e urbanistica dell'unità è così definito a corpo in complessivi **€ 31.500,00**.

Il costo della conformità è a carico dell'aggiudicatario ed è comunque detratto dal Valore di Mercato per rendere l'immobile circolabile.

Nell'ipotesi di fiscalizzazione del sottotetto, oltre all'onere di una perizia tecnica di un professionista che deve dimostrare all'Amministrazione l'impossibilità di demolire l'opera, si produce l'onere di pagare la sanzione pecuniaria che nel caso di superfici residenziali è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, con riferimento al costo di produzione determinato con decreto ministeriale alla data dell'abuso.

In tal caso, la superficie del sottotetto di mq 87,93 e quella del terrazzo di mq 20,79, determinano una consistenza di mq 93,13 (L.392/78) e tenuto conto che il costo di fiscalizzazione nel Comune di San Benedetto del Tronto è di circa €/mq 2.200,00, si calcola una sanzione pecuniaria che fatta salva la puntuale determinazione dell'ufficio, è pari in cifra tonda a € 205.000,00 che sommata al costo presunto degli oneri tecnici per la pratica di fiscalizzazione, si indica in cifra tonda in € 210.000,00.

In questo caso, i costi di ripristino indicati in € 31.500,00, dovrebbero essere decurtati di € 5.000,00 e sommati alla fiscalizzazione per complessivi **€ 236.500,00**.

Appare perciò fuori mercato l'ipotesi di fiscalizzare l'abuso che in ogni caso, l'aggiudicatario ha comunque il diritto di perseguire.

3.9 CONDOMINIALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le informazioni riguardanti l'esistenza del Regolamento di Condominio, i millesimi, l'Amministrazione condominiale e tutti i dati tecnici eventualmente reperiti. La Due Diligence fornisce invece i risultati dell'analisi documentale riguardo la conformità e i costi di gestione insoluti sia totali per completezza d'informazione, sia negli ultimi due anni che restano a carico dell'aggiudicatario. Questi dati sono vincolati all'analisi dell'ultimo bilancio fornito dall'Amministratore.

Nella fattispecie, non esiste alcun condominio costituito né vige l'obbligo di costituirlo pertanto la gestione immobiliare segue le norme del Codice civile.

3.9.1 AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

===

3.9.2 REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

===

3.9.3 MILLESIMI

===

3.9.4 COSTO DI GESTIONE MEDIA ANNUA

===

3.9.5 QUOTE CONDOMINIALI INSOLUTE TOTALI E ULTIMI DUE ANNI

===

3.9.6 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ CONDOMINIALE

===

3.9.7 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE CONDOMINIALE

===

3.10 IMPIANTISTICA

L'Audit Documentale consente di fornire le informazioni riguardanti la conformità degli impianti ed è limitata all'accertamento documentale. Si completano le informazioni con l'indicazione della tipologia degli impianti esistenti e se possibile, indicazioni riguardo la funzionalità degli stessi. Le informazioni hanno perciò il limite della mancanza della prova e verifica tecnica.

3.10.1 IMPIANTI COMUNI ESISTENTI

Non esisto impianti comuni fatta esclusione per l'illuminazione del vano scala.

3.10.2 CERTIFICAZIONI IMPIANTI COMUNI

===

3.10.3 IMPIANTI PRIVATI ESISTENTI

Sono impianti privati civili esistenti quello elettrico, idrico e di riscaldamento con caldaia a metano e radiatori interni.

3.10.4 CERTIFICAZIONI IMPIANTI PRIVATI

Non si dispone di certificazione di conformità degli impianti privati.

3.10.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ IMPIANTI

L'immobile è attualmente abitato dal debitore pignorato e gli impianti sono funzionanti.

3.10.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI

Il costo di conformità si riconduce all'onere di verificarne la regolarità con l'ausilio di tecnici specialistici che potranno rilevare la necessità di eventuali adeguamenti per ottenere la certificazione. Il costo può essere forfetariamente indicato in **€ 1.000,00** complessivi a carico dell'aggiudicatario.

3.11 ACCESSIBILITA'

Nella sezione, sono indicati l'accesso i confini o l'eventuale interclusione con i confinanti, le eventuali barriere architettoniche.

3.11.1 ACCESSO

La proprietà è accessibile dalla Via Pubblica – Via Mare, 2.

L'unità è raggiungibile per mezzo del vano scala comune.

3.11.2 CONFINI

I confini dell'unità sono:

NORD Lato libero

EST Lato libero

SUD Lato libero

OVEST Lato libero

Salvo altri e/o variati

3.11.3 INTERCLUSIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile ha libero accesso da via pubblica quindi non si rilevano problemi di interclusione.

3.11.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE

L'immobile è raggiungibile esclusivamente per mezzo della scala. Non esistono elementi né impianti di abbattimento delle barriere architettoniche.

3.11.5 ASCENSORE

Non esistente.

3.12 EFFICIENZA ENERGETICA

Le caratteristiche dell'unità risalgono all'epoca di costruzione e anche se successivamente oggetto di interventi di manutenzione e conservazione, non si è prestata attenzione al contenimento energetico.

3.12.1 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Non esistono impianti da rinnovabili.

3.12.2 A.P.E.

L'unità non dispone di Attestato di Prestazione Energetica.

3.13 AMBIENTALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le duplici informazioni riguardanti l'esistenza di fonti di inquinamento e passività ambientali sia l'esistenza di particolari attenzioni all'efficientamento energetico.

3.13.1 FONTI DI INQUINAMENTO

Il fabbricato è destinato esclusivamente a uso residenziale, non c'è produzione di inquinamento atmosferico né acustico. Nel complesso, la zona presenta caratteristiche tipiche residenziali. Non si rileva però l'esistenza di attività a rischio di inquinamento atmosferico né acustico salvo l'immediata vicinanza dell'incrocio tra Via Mare e la S.S. Adriatica con caratteristiche di elevato traffico veicolare.

3.13.2 ESISTENZA E GIACENZA DI MATERIALI PERICOLOSI

Non si rileva l'esistenza di materiali pericolosi.

Nei locali sono però tutt'ora esistenti gli arredi, la cucina e alcuni beni di pertinenza della precedente attività e che devono essere ancora asportati.

Tutti i materiali devono essere asportati dal debitore pignorato.

3.13.3 PARTICOLARI DI PREGIO AMBIENTALE E PANORAMICITÀ

L'immobile non gode di pregio ambientale né panoramicità.

3.14 STRUTTURALE

L'Audit Documentale consente di fornire tutte le informazioni riguardanti l'esistenza di evidenze sulle condizioni strutturali e sulla disponibilità di collaudi e denuncia al genio civile se depositati presso il Comune.

3.14.1 TIPOLOGIA STRUTTURALE

La struttura del fabbricato è realizzata con intelaiatura di cemento armato e orizzontamenti di laterocemento armato.

3.14.2 SERVIZIO DECENTRATO OPERE PUBBLICHE E PRIVATE – GENIO CIVILE

===

3.14.3 CRITICITÀ STRUTTURALI

Non si rilevano lesioni strutturali.

3.14.4 ANALISI DELLO STATO MANUTENTIVO E CONSERVAZIONE

Il fabbricato evidenzia uno stato conservativo sufficiente.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile pignorato sono discrete.

3.14.5 CONFORMITÀ, DIFFORMITÀ, NON DEFINIBILITÀ STRUTTURALE

Sulla base della documentazione e le denunce rilevate, si conferma la **CONFORMITA'** strutturale.

3.14.6 COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE

===.

3.15 SCHEDA DEL DATO IMMOBILIARE

3.15.1 LOTTO 1

CODICE DATO IMMOBILIARE (2025_01_H769_F_28_255_10_1_V)

3.15.1.1 CARATTERISTICHE POSIZIONALI

| | |
|----------------------------------|----------------------------|
| Orientamento (Lati Liberi) | Parcheggi Pubblici (NO) |
| Panoramicità (Minima) | Servizi Sanitari (NO) |
| Vista (Via Principale) | Verde Pubblico (NO) |
| Luminosità (Media) | Servizi Commerciali (SI) |
| Accessibilità (Media) | Livello di Piano (Secondo) |
| Collegamenti Viabilità (Massima) | Piani dell'Unità (1) |
| Zona Urbanizzata (SI) | Piani del Fabbricato (4) |
| Strutture Pubbliche (NO) | Numero di Vetrine (=) |

I servizi s'intendono presenti (SI) se posti nelle vicinanze in un raggio di ml 200

3.15.1.2 CARATTERISTICHE INTERNE

FINITURE

Pavimento principale (Quarzo)

Qualità/Stato

(Medio)

INFISSI

Infissi Interni (Legno

Qualità/Stato

(Minimo)

tamburato)

Pavimento secondario (Gres

(Medio)

Infissi Esterni (Alluminio

(Medio)

Porcellanato)

Anodizzato)

Pavimento accessori (Ceramica)

(Medio)

Vetrature (Vetro Camera)

(Medio)

Rivestimento Unità (Tinteggiatura)

(Medio)

Dotazione (.....)

(.....)

Rivestimento accessori (Ceramica)

(Medio)

Accesso (.....)

(.....)

IMPIANTI PRIVATI

Elettrico (Sottotraccia)

(Medio)

Fognatura (Pubblica)

(Medio)

Fotovoltaico (.....)

(.....)

Fotovoltaico (.....)

(.....)

Idrico (Acquedotto)

(Medio)

Solare Termico (.....)

(.....)

Solare Termico (.....)

(.....)

Geotermico (.....)

(.....)

Termico (Termoconvettori)

(Medio)

Ascensore (.....)

(.....)

Terminali (Termoconvettori)

(Medio)

Antincendio (.....)

(.....)

Antifurto (.....)

(.....)

Antincendio (.....)

(.....)

Videocitofono (.....)

SAT (.....)

Rete Dati (.....)



3.16 SEZIONE ESTIMATIVA

3.16.1 DATI DI MERCATO

3.16.1.1 COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile è situato al piano secondo di un fabbricato residenziale nel centro abitato di Porto d'Ascoli in adiacenza alla S.S. Adriatica, in un'area molto frequentata ad alta densità di passaggio veicolare.

La consistenza e la conformazione, lo rendono versatile e predisposto per la destinazione residenziale continuativa anche se in una zona periferica rispetto a quella più turistica ubicata a est della linea ferroviaria.

Il regime di mercato è quello di concorrenza monopolistica (mercato dell'usato).

L'analisi del mercato e del segmento è stata estesa anche alla verifica degli immobili tutt'ora offerti in vendita nella zona.

Per quanto attiene l'incertezza del mercato, si fa riferimento a quanto già esposto in premessa.

3.16.1.2 ANALISI DELLA DOMANDA

Il segmento è rivolto a investitori privati di fascia media.

3.16.1.3 ANALISI DELL'OFFERTA – LISTNING PRICES

Sempre nell'ambito delle operazioni di verifica e analisi del mercato, è stata verificata l'offerta in vendita degli immobili nello stesso segmento che si riassume a seguire con i link di collegamento e le informazioni pubblicate.

<https://www.idealista.it/immobile/31647582/>

Casa indipendente Via Montegrappa, condizioni ottime: Prezzo € 365.000,00; Sup. mq 130; **€/mq 2.808,00;**

<https://www.idealista.it/immobile/30968449/>

Appartamento Condizioni buone: Prezzo € 440.000,00; Sup. mq 230,00; **€/mq 1.913,00;**

<https://www.idealista.it/immobile/15714522/>

Appartamento Via Carso, Nuova costruzione a reddito (€/mese 600,00); Prezzo € 205.000,00; Sup. mq 75; **€/mq 2.733,00;**

<https://www.idealista.it/immobile/31036751/>

Appartamento Via Mare, 56, condizioni buone: Prezzo € 430.000,00; Sup. mq 180;
€/mq 2.389,00;

<https://www.idealista.it/immobile/25211080/>

Appartamento Via Nazario Sauro, condizioni buone: Prezzo 210.000,00; Sup. mq 130;
€/mq 1.615,00;

<https://www.idealista.it/immobile/29885330/>

Appartamento Porto d'Ascoli, condizioni buone: Prezzo € 260.000,00; Sup. mq 125;
€/mq 2.080,00;

<https://www.idealista.it/immobile/31735914/>

Appartamento Via Mare (Vendita all'asta), condizioni buone: Prezzo € 134.062; Sup.
184 mq; **€/mq 729,00;**

L'analisi delle offerte, fatta esclusione della vendita all'asta, rileva richieste che vanno
da un minimo di €/mq 1.615,00 a un massimo di €/mq 2.808,00.

L'indagine limitata al segmento degli immobili in condizioni buone esclude solo due
offerte, riducendo la richiesta massima a €/mq 2.389,00 con una media di €/mq
2.000,00. Occorre però considerare che Eurosystem Banca d'Italia con Tecnoborsa, ha
aggiornato nel terzo trimestre 2024 pubblicato a novembre 2024, la trattativa media
di mercato del segmento residenziale Nazionale nell'7,8%; la stessa trattativa, è
quantificata dall'Agenzia delle Entrate nel contesto provinciale nella misura del 15%,
elementi che riducono l'aspettativa di vendita a un prezzo che varia da €/mq 1.844,00
a €/mq 1.700,00 con una media di **€/mq 1.770,00.**

La differenza tra il prezzo medio richiesto e l'unica offerta all'asta della zona rilevata
sui portali online mostra una differenza del 59,00% che non può essere giustificata
dalle sole dinamiche speculative delle vendite forzate. Circostanza che richiede
ulteriori approfondimenti e indagini di mercato.

3.16.1.4 RICERCA DEI DATI IMMOBILIARI

La ricerca dei dati per il confronto di mercato è espletata con l'interrogazione della
Banca dei Dati Immobiliari del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati e di Notai
con il Tribunale di Ascoli Piceno.

La B.D.I, consente la verifica di tutte le compravendite immobiliari stipulate sul
territorio Provinciale di Ascoli Piceno fin dal febbraio 2015 con aggiornamento mensile
continuo e costante.

La ricerca è comunque integrata con le indagini incrociate tra stock immobiliare catastale e tutti gli atti di compravendita trascritti presso la CC.RR.II. di Ascoli Piceno per verificare tutti gli atti di compravendita stipulati nella zona d'interesse anche con il portale Comparabilitalia.it.

La ricerca delle compravendite nella zona si completa con le visure catastali e l'estrazione dei titoli di compravendita utili a verificare la rispondenza del segmento.

3.16.1.5 INDIVIDUAZIONE E SCELTA DEI DATI

Nell'ambito della comparazione, i dati di mercato rilevano uno stock di soli 53 locali commerciali di differente consistenza. La caratteristica è da analizzare con attenzione perché considerando il segmento dimensionale, la disponibilità dello stock si riduce ulteriormente a cinque unità. Confrontando lo stock, le compravendite e l'offerta sul mercato, si può dedurre che commercialmente, l'immobile può esprimere un interesse particolare per appetibilità.

3.16.1.5.1 DATI PER LA COMPARAZIONE (MCA)

L'individuazione dei comparabili si svolge con l'indagine dei segmenti e l'analisi delle compravendite riscontrate nel periodo.

Considerata la dinamicità del mercato nella zona, l'analisi è limitata al periodo dal 2019 in cui fino a oggi sono stati venduti cinque negozi ed esattamente:

| Codice | Data | Notaio | Prezzo | Sup. | Prezzo unitario (€/mq) | |
|-------------------------------|----------|-------------|--------------|--------|------------------------|--------------|
| | | | | | storico | attualizzato |
| 2019_07_H769_F_28_111_3_1_P | 18/07/19 | D'Andrea | 93.000,00 € | 145,00 | 641,38 € | 791,10 € |
| 2019_09_H769_F_28_151_9_1_P | 20/09/19 | Stefani | 103.000,00 € | 52,00 | 1.980,77 € | 2.467,00 € |
| 2020_12_H769_F_24_1079_19_3_P | 21/12/20 | Calabrese | 157.520,00 € | 70,50 | 2.234,33 € | 2.691,71 € |
| 2021_07_H769_F_28_111_5_1_P | 26/07/21 | Filauri | 145.000,00 € | 135,00 | 1.074,07 € | 1.291,84 € |
| 2021_10_H769_F_28_123_14_1_P | 12/10/21 | Allevi | 130.000,00 € | 74,00 | 1.756,76 € | 2.090,54 € |
| 2021_11_H769_F_28_151_2_1_P | 05/11/21 | De Felice | 135.000,00 € | 159,00 | 849,06 € | 999,93 € |
| 2022_03_H769_F_28_94_3_2_P | 09/03/22 | Bovara | 130.000,00 € | 103,50 | 1.256,04 € | 1.473,02 € |
| 2022_05_H769_F_28_151_8_1_P | 06/05/22 | Filauri | 75.000,00 € | 55,00 | 1.363,64 € | 1.613,59 € |
| 2022_06_H769_F_24_159_14_2_P | 22/06/22 | Colantoni | 140.000,00 € | 57,00 | 2.456,14 € | 2.841,84 € |
| 2022_09_H769_F_28_602_5_1_P | 22/09/22 | Bovara | 93.000,00 € | 235,00 | 395,74 € | 443,46 € |
| 2023_05_H769_F_27_41_43_1_P | 18/05/23 | Ciuccarelli | 100.000,00 € | 84,00 | 1.190,48 € | 1.288,31 € |
| 2023_06_H769_F_24_334_5_1_P | 30/06/23 | Colantoni | 148.500,00 € | 92,00 | 1.614,13 € | 1.698,00 € |
| 2023_12_H769_F_28_231_22_1_P | 18/12/23 | Campana | 93.000,00 € | 76,00 | 1.223,68 € | 1.257,31 € |
| 2024_01_H769_F_24_1079_17_3_P | 30/01/24 | D'Andrea | 120.000,00 € | 72,00 | 1.666,67 € | 1.724,31 € |
| 2024_04_H769_F_28_100_16_1_P | 09/04/24 | Silenzi | 58.000,00 € | 40,00 | 1.450,00 € | 1.516,94 € |
| 2024_04_H769_F_28_136_16_2_P | 18/04/24 | De Felice | 175.000,00 € | 96,00 | 1.822,92 € | 1.907,08 € |
| 2024_10_H769_F_24_234_5_1_P | 08/10/24 | Campana | 255.000,00 € | 143,00 | 1.783,22 € | 1.813,16 € |

I prezzi, riferiti al momento della compravendita, devono essere indicizzati alla variazione del mercato immobiliare.

L'indicizzazione o attualizzazione dei prezzi si attua con gli indici mercantili desunti dalle variazioni rilevabili nei portali online di idealista.it e immobiliare.it dove sono pubblicate le quotazioni mensili da più anni indietro fino a oggi e dalle quotazioni O.M.I. pubblicate dall'agenzia delle entrate.

Nel periodo analizzato dal 2019 a oggi, la zona circoscritta all'immobile rileva la vendita di n. 17 appartamenti la cui analisi statistica evidenzia:

| Tutte le rilevazioni | |
|-----------------------------------|---------------|
| Minimo | €/mq 443,47 |
| Massimo | €/mq 2.841,84 |
| Medio | €/mq 1.641,71 |
| Mediana | €/mq 1.613,59 |
| Escluse rilevazioni minime | |
| Minimo | €/mq 999,93 |
| Massimo | €/mq 2.841,84 |
| Medio | €/mq 1.778,31 |
| Mediana | €/mq 1.698,00 |

L'esclusione delle due quotazioni minime è conseguente sia a un evidente disallineamento all'ordinarietà del mercato, sia perché il mercato mostra una chiara e progressiva rivalutazione.

Considerate le condizioni del fabbricato e dell'unità stessa, si ritiene che i prezzi espressi dal mercato siano da elaborare tenendo con anche del livello di prezzo delle offerte di vendita che rispondono ai livelli di media e mediana con il confronto attuato per mezzo di tre compravendite ed esattamente:

- Atto a rogito del Notaio Dott. G. Colantoni del 30/06/2023 rep. 7114/5338 trascritto al R.P. n. 4317 il 05/07/2023;
- Atto a rogito del Notaio Dott.ssa M.E. D'Andrea del 30/01/2024 rep. 20637/13467 trascritto al R.P. n. 707 il 02/02/2024;
- Atto a rogito del Notaio Dott.ssa F. De Felice del 18/04/2024 rep. 29883/11961 trascritto al R.P. 2547/2024 il 19/04/2024.

3.16.1.5.2 DATI PER LA CAPITALIZZAZIONE (INCOME)

L'esistenza di dati ed elementi sufficienti e coerenti per il confronto di mercato, rende superflua l'attività di ricerca del valore per capitalizzazione dei redditi.

3.16.1.5.3 DATI PER IL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (COST)

L'immobile non rientra nel segmento contemplabile nel metodo del Costo di ricostruzione deprezzato.

3.16.2 STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il criterio utilizzato per la stima è quello del Valore di Mercato e il metodo applicato è quello della stima per confronto monoparametrica in funzione delle compravendite rilevate e della sostanziale similarità dei beni venduti con quello oggetto di stima.

3.16.2.1 STIMA DELL'ASSET

La valutazione dell'immobile pignorato si attua con la correzione dei prezzi parati per gli immobili presi a confronto aumentandoli o diminuendoli per le differenze delle singole caratteristiche che distinguono i comparabili dal subject.

Il procedimento si sostanzia nell'analisi del mercato preliminare e l'esame di tutte le compravendite per poi stabilire quali immobili sono realmente comparabili e nello stesso segmento di mercato; a seguire, si predispone la tabella dei dati e contestualmente la tabella degli indici per la determinazione dei prezzi marginali. Infine, si redige la tabella delle correzioni dei prezzi che restituisce i tre prezzi che i comparabili avrebbero scontato oggi sul mercato se avessero avuto le stesse caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

La divergenza percentuale dei tre prezzi corretti è risultata dello 0,68%, di molto inferiore a quella ammessa dagli standard tra il 5% e il 10% motivo che giustifica l'affidabilità del risultato.

Il valore di mercato allo stato ordinario è poi stato decurtato dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario determinati forfaitariamente.

La dimostrazione del procedimento con i relativi dati, tabelle e calcoli, è esplicita nell'allegato rapporto di valutazione immobiliare (**All. 21**).

VALORE DI MERCATO

Il Valore di mercato ordinario dell'immobile è risultato pari a € 293.289,78, in cifra tonda € 293.000,00 pari ad €/mq 1.692,00. Il Valore di mercato al netto dei costi di conformità è invece stimato in complessivi € 261.500,00 (Euro Duecentosessantunomilacinquecento/00), pari a €/mq 1.510,00.

3.16.2.2 VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA PIGNORATA

La quota pignorata risponde all'intera piena proprietà pertanto equivale al Valore di Mercato di **€ 261.500,00** (Euro Duecentosessantunomilacinque-cento/00) al netto dei costi di conformità a carico dell'aggiudicatario.

3.16.3 COSTI DI CONFORMITÀ

3.16.3.1 COSTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Sanatoria opere abusive: € 31.500,00 già scontati dal Valore di Mercato.

3.16.3.2 COSTI A CARICO DELLA PROCEDURA

Cancellazione formalità pregiudizievoli € 434,00.

3.16.4 VALORE A BASE D'ASTA

Nel disciplinare d'incarico per le procedure concorsuali nel Tribunale di Ascoli Piceno, si suggerisce un deprezzamento minimo del 10%.

Le Prassi del CSM pubblicate l'11 ottobre 2017 e aggiornate da ultimo con la delibera del 6 dicembre 2021, unitamente alle Linee Guida ABI per la Valutazione degli Immobili a garanzia dei Crediti Inesigibili del 5 aprile 2022 hanno definito il Valore a Base d'Asta come VALORE DI MERCATO CON ASSUNZIONE: *"...In linea di principio, obiettivo del trasferimento della proprietà nelle procedure (giudiziarie o stragiudiziali) è quello di avvicinare il più possibile il prezzo di trasferimento al valore di mercato. Poiché in questi casi è probabile che gli elementi che caratterizzano la definizione del valore di mercato non siano interamente soddisfatti, appare opportuno fare riferimento alle condizioni che influiscono sulle modalità di trasferimento dell'immobile: il risultato è quindi un valore di mercato basato su assunzioni in quanto il trasferimento di proprietà (ad es. giudiziale o stragiudiziale) dell'immobile avviene a condizioni non pienamente conformi alla statuita definizione".*

Infatti, nell'ipotesi di vendita giudiziale o stragiudiziale non possono essere soddisfatte una o più delle seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato e segnatamente:

(1) l'importo stimato dovrebbe essere definito in base alle condizioni normali di mercato mentre nel caso in esame occorre tener conto di quanto segue: i) non è sempre possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente. Ciò influenza la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dall'ausiliario del Giudice (ambito giudiziario) o dal perito (ambito stragiudiziale) per cui non è possibile avere la certezza dello stato dell'immobile (condotto dal debitore), ii) è sicuramente ridotta l'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso; iii) le condizioni di offerta del credito

sono limitate rispetto ai casi di richiesta di finanziamento per il "tradizionale" acquisto degli immobili sul libero mercato;

(2) il venditore/debitore non si configura in una situazione nella quale lo stesso sia consenziente come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)10. Nell'ambito stragiudiziale il valore del bene immobile è determinato dal perito (valutatore immobiliare) secondo le procedure previste dall'articolo 48 bis o dall'articolo 120 quinquiesdecies del TUB;

(3) la valutazione dell'immobile è svolta dal perito in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita o trasferimento dell'immobile;

(4) esiste un'incertezza temporale sul mantenimento del possesso dell'immobile da parte del debitore;

(5) la pubblicità immobiliare non è coerente con la definizione di valore di mercato. Nella procedura giudiziale gli immobili sono visibili solo nella fase attiva, cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta; nella vendita stragiudiziale, allo stato, non è prevista una forma di pubblicità nelle forme attuate nel libero mercato immobiliare;

(6) il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore; spesso è infatti orientato a porre ostacoli ed opposizioni per procrastinare la vendita dell'immobile anche con atti contro i quali occorrono iniziative giudiziali e, quindi, i tempi di entrata in possesso dell'immobile da parte del nuovo proprietario non sono definibili.

Il differenziale tra il Valore di Mercato e quello a Base d'Asta è perciò collegato a una serie di problematiche collegate alle vendite all'Asta che scontano sul mercato un minore interesse rispetto agli immobili liberi.

Da quanto dedotto nelle Linee Guida e le Prassi del CSM, le principali differenze riguardano elementi quantificabili e altri non definibili:

Elementi quantificabili

- 1) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile locato;
- 2) Minore attenzione alla manutenzione;
- 3) Oneri a carico per sanatorie edilizie e regolarizzazioni catastali;
- 4) Eventuali oneri condominiali insoluti;
- 5) Eventuali mancati redditi;

Elementi non definibili

- 1) Il rischio assunto dall'aggiudicatario;
- 2) La possibile differenza tra la data della stima e quella di aggiudicazione, periodo che può essere condizionato sia dalle fasi cicliche immobiliari, sia da possibili mutazioni economiche nella zona;
- 3) Difficoltà ad accedere al credito in tempi stretti;
- 4) Difficoltà di visionare l'immobile con la necessaria ordinarietà da parte dell'interessato acquirente;
- 5) Assenza di polizza decennale e assenza di garanzia per vizi occulti;
- 6) Ridotta pubblicità/marketing;
- 7) Rischio di opposizioni e iniziative dei possessori;
- 8) Mancanza di rapporto diretto nella libera contrattazione del prezzo;

Se gli elementi quantificabili sono sostanzialmente già tenuti in considerazione nelle detrazioni per le conformità, per quelli non definibili, le variabili che possono influire sul prezzo a base d'asta sono attualmente tali da impedire una oggettiva e univoca determinazione.

Tali divergenze sono infatti determinabili solo in presenza di elementi oggettivi che possono scaturire dal confronto di dati storici (andamento ciclico, contingenza, valori stimati, prezzi di aggiudicazione, tempi di aggiudicazione).

Chiaramente, le linee guida per le valutazioni degli immobili nei crediti inesigibili pubblicate nell'aprile 2022 da ABI, possono contribuire alla diminuzione di tale divergenza laddove le valutazioni immobiliari sono eseguite con criteri standard, ripetibili e dimostrabili come nella fattispecie.

Allo stato attuale e nella fattispecie, la percentuale di deprezzamento del Valore di Mercato per la quantificazione del Valore a Base d'Asta è comunque frutto di un giudizio soggettivo del tecnico e tenuto conto di quanto sopra esposto, si ritiene coerentemente definita nella misura del 10% del Valore di mercato al netto delle conformità a carico dell'aggiudicatario.

Il Valore a Base d'Asta dell'immobile individuato con il **LOTTO 1** per la quota di 1/1 della a Piena Proprietà, in cifra tonda è di **€ 235.500,00** (*Euro Duecentotrentacinquemilacinquecento/00*).

3.16.5 ALTRE BASI DI VALORE CONVENZIONALE E FISCALITÀ

Si tratta delle valorizzazioni automatiche catastali e in particolare il Valore Normale, il Valore Catastale e le quotazioni OMI che pur non costituendo base logica e coerente al mercato immobiliare, sono elementi conoscitivi di uso comune che si ritiene opportuno esporre per completezza.

Al fine di consentire le più ampie valutazioni e per maggior trasparenza, si ritiene utile fornire elementi e informazioni sui costi di trasferimento limitatamente alle Tasse e alle Imposte.

Infatti, considerate le possibili varianti in funzione della tipologia e natura sia dei soggetti sia degli immobili, la casistica è molto ampia e complessa e la sua conoscenza può contribuire ad agevolare le personali valutazioni degli investitori.

In caso di vendita di immobili con pertinenze, si distingue il valore nell'ambito del lotto per il calcolo degli imponibili.

3.16.5.1 VALORE NORMALE

La definizione di Valore Normale degli immobili è tratta dall'art. 14 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633 e poi richiamata dal comma 307 della Legge finanziaria 2007:

Legge 27 dicembre 2006, n. 296 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)" pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27 dicembre 2006 - Supplemento ordinario n. 244.

Comma 307. Per la uniforme e corretta applicazione delle norme di cui all'articolo 54, terzo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, all'articolo 39, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e all'articolo 52 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate sono individuati periodicamente i criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati ai sensi dell'articolo 14 del citato decreto n. 633 del 1972, dell'articolo 9, comma 3, del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, e dell'articolo 51, comma 3, del citato decreto n. 131 del 1986.

«Per valore normale dei beni e dei servizi s'intende il prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi. Per la

determinazione del valore normale si fa riferimento, in quanto possibile, ai listini o alle tariffe dell'impresa che ha fornito i beni o i servizi e, in mancanza, alle mercuriali e ai listini della camera di commercio più vicina, alle tariffe professionali e ai listini di borsa.»

Il provvedimento del 27 luglio 2007 n. 120811 del direttore dell'Agenzia delle Entrate ha poi uniformato il metodo e nell'allegato i criteri utili.

Il "Valore Normale" ha per base di calcolo le quotazioni O.M.I. perché scaturisce dal prodotto della superficie dell'immobile per il Valore Normale Unitario dove $VNU = Val\ OMI_{min} + (Val\ OMI_{max} - Val\ OMI_{min}) \times K$.

"K" è un coefficiente che deriva dal taglio della superficie (K1) e del livello di piano (K2):
 $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$.

Per il riferimento alle categorie catastali e alle tipologie degli immobili, sono predisposte specifiche tabelle di conversione.

In realtà, oggi, il Valore Normale determinato in base alla normativa, costituisce una presunzione semplice in fase di verifica dei Prezzi dichiarati negli atti di compravendita. L'importanza del "Valore Normale" sta nel fatto che su tutto il territorio Nazionale, il valore di base da cui si parte per la verifica della congruità del prezzo dichiarato nell'atto di compravendita, è proprio un calcolo aritmetico tra la quotazione media e quella minima. La quotazione è poi "corretta" tramite due soli coefficienti, che insieme costituiscono la media ponderata tra il "taglio" dell'immobile e il "livello di piano".

Una seconda correzione elementare, "converte" la categoria catastale nella tipologia immobiliare O.M.I.

Nel momento in cui una non si dovesse rilevare l'esistenza di dati corrispondenti per tipologia, zona e Comune, si devono utilizzare dati prossimi, quindi una tipologia simile, una zona limitrofa e un Comune confinante.

Il "Valore Normale" ha poi mutato la sua funzione da accertamento diretto a presunzione semplice.

All'atto della determinazione del prezzo, occorre sempre ricordare che per l'Agenzia delle Entrate, tre presunzioni semplici costituiscono una presunzione grave precisa e concordante.

Il Valore Normale dell'immobile è:

LOTTO 1: € 231.525,00

3.16.5.2 VALORE CATASTALE

Il valore catastale deriva da semplici calcoli con coefficienti predeterminati e nella fattispecie è determinato considerando il trasferimento sia come prima casa, sia come altro fabbricato. Si ritiene opportuno indicarlo poiché costituisce la base di calcolo delle imposte/tasse che gravano sull'immobile.

LOTTO 1:

Valore catastale prima casa: € 55.474,65

Valore catastale altro fabbricato: € 60.517,80.

3.16.5.3 QUOTAZIONI O.M.I.

L'indicazione delle quotazioni O.M.I. ha solo uno scopo puramente indicativo e non sono tenute in alcun conto nell'ambito della determinazione del Valore di Mercato in conformità delle indicazioni della stessa Agenzia delle Entrate.

Anno 2023, Semestre 2°

Provincia: AP

Comune: San Benedetto del Tronto

Fascia/zona: Periferica/Porto d'Ascoli e Sentina

Codice di zona: D3

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni CIVILI

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valori Locazione (€/mq x mese) | |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-------|--------------------------------|-------|
| | | Min | Max | Min | Max |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2.200 | 3.200 | 8,50 | 13,20 |
| | Normale | 1.400 | 2.100 | 5,40 | 8,70 |

3.16.5.4 DISTINZIONE DEI VALORI AI FINI DEL CALCOLO DELLE IMPOSTE

Il Lotto è formato da una unica unità immobiliare, quindi non sussiste l'onere di individuazione di valori distinti per porzioni soggette a differente imposizione fiscale.

Valore Base d'Asta complessivo: € 225.000,00, base 100,00%;

3.17 TABELLA IMPOSTE REGISTRO, IVA, CATASTALI, IPOTECARIE E BOLLI

Le Imposte possono essere proporzionali o fisse, le tasse sono fisse. L'impossibilità di conoscere il prezzo di aggiudicazione non consente però la definizione esatta dei costi per il trasferimento quindi, le informazioni di seguito prospettate hanno lo scopo di fornire gli elementi di valutazione in sede di interessamento e successiva proposta.

Elementi e Caratteristiche - Nel calcolo si deve distinguere se il soggetto cedente è un privato piuttosto che un'Impresa Costruttrice. Occorre poi distinguere se l'immobile è stato ultimato da meno di cinque anni oppure da più di cinque anni e in questo caso se c'è opzione per l'applicazione dell'IVA. Infine, la verifica del Reverse Charge se l'acquirente è soggetto passivo IVA.

| Soggetto Cedente | Tipologia | Fine Lavori | IMPOSTA | | | | | TASSA | Voltura |
|-------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|----------|----------|------------|-----------|----------|------------|-----------|
| | | | Registro | IVA | Ipotecaria | Catastale | Bollo | Ipotecaria | Catastale |
| Privato | Prima Casa | | 2%* | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Altro Fabbricato | | 9%* | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Edificabile | | 9%* | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Agricolo ¹ | | 9% | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Agricolo ² | | 15% | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Agricolo agev. ³ | | € 200,00 | | € 200,00 | 1% * | esente | € 35,00 | € 55,00 |
| Impresa | Prima Casa non di lusso | < 5 anni | € 200,00 | 4% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | > 5 anni ⁴ | € 200,00 | 4% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | Altro fabbricato non di lusso | < 5 anni | € 200,00 | 10% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | > 5 anni ⁴ | € 200,00 | 10% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | Fabbricato abitativo non strumentale | > 5 anni ⁵ | 9%* | esente | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | | > 5 anni ⁵ | 2%* | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Fabbricato strumentale | < 5 anni | € 200,00 | 10%*** | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | | € 200,00 | 22% | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | > 5 anni ⁴ | € 200,00 | 10%*** | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | | € 200,00 | 22% | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | | > 5 anni ⁵ | € 200,00 | esente | 3%** | 1%** | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | Terreno Edificabile | | € 200,00 | 22% | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| | Terreno Agricolo ¹ | | 9% | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| | Terreno Agricolo ² | | 15% | | € 50,00 | € 50,00 | esente | esente | esente |
| Terreno Agricolo agev. ³ | | € 200,00 | | € 200,00 | 1% * | esente | € 35,00 | € 55,00 | |

1 – Vendita a coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale

2 – Vendita a soggetto diverso da imprenditore agricolo professionale

3 – Agevolazione Piccola Proprietà Contadina

4 – Se c'è opzione per applicazione IVA

5 – Senza esercizio opzione IVA

6 – Reverse Charge se acquirente è soggetto passivo IVA

* Minimo € 1.000,00

** Minimo € 200,00

*** Fabbricato "Tupini" o vendita a seguito di intervento di recupero

La presente relazione si compone di n. 59 pagine dattiloscritte e n. 22 allegati è trasmessa in Cancelleria con P.C.T. e alle parti a mezzo e-mail.

Ascoli Piceno li 04/03/2025

L'Esperto

- geom. Angelo Crescenzi -



- All. 1 – Pignoramento T 398/2023
- All. 2 – EDM H769 Fg. 28
- All. 3 – Visura CF_H769_28_255_10
- All. 4 – Planimetria catastale
- All. 5 – Planimetria stato di fatto con indicazione abusi
- All. 6 – Provenienza_T_3732/1990
- All. 7 – Provenienza_T_2051_1971
- All. 8 – Rettifica successione_T_1961/1972
- All. 9 – Accettazione eredità_T_301/1972
- All. 10 – Ipoteca Volontaria_I_179/1993
- All. 11 – Ipoteca Volontaria_I_1215/1998
- All. 12 – Ipoteca Volontaria_I_642/2008
- All. 13 – Ipoteca Legale_I_100/2020
- All. 14 – Autorizzazione 7529/1951
- All. 15 – Permesso di Costruire 13645/1957
- All. 16 – Permesso di Costruire 6635/1959
- All. 17 – Concessione Edilizia 644/1979
- All. 18 – Concessione Edilizia 146/1990
- All. 19 – Concessione Edilizia 746/1996
- All. 20 – Ordine di demolizione
- All. 21 – Rapporto di Valutazione Immobiliare
- All. 22 – Documentazione fotografica